

**BEMÆRKNINGER TIL PARTSHØRING OG
NABOORIENTERING**

Vedr. Ydunshave 10 – udstykning af 34 rækkehuse

Sagsnr.: 2019-1706

Indledning

Indledningsvis vil vi gerne fremføre at Rasmus Fristed i dokumentet 'Brev fra kommunen x.pdf' har misforstået, hvem kommunen bør partshøre og om hvad. Rasmus Fristed mener at have belæg for kun at partshøre omkring det manglende grønne friareal. Det er forkert og Rasmus Fristed bør tage sig tid til at læse det ombudsmanden skriver i myndighedsguiden om partshøringer af naboer i forbindelse med byggesager:

https://www.ombudsmanden.dk/myndighedsguiden/specifikke_sagsomraader/partshoering_af_naboer_i_byggesager/ Det er bl.a. på baggrund af denne myndighedsguide at vi – som naboer til byggeriet - kommer med bemærkninger til flere forhold end det, som Rasmus Fristed i brevet skriver, vi parthøres omkring.

Rasmus Fristed har endvidere en lemfædig omgang med sandheden, når han omtaler situationen omkring det manglende friareal, som en situation opstået, da kun Ydunshave 5 blev udstykket og fik godkendt sin bebyggelse. Det er ikke en korrekt udlægning af den såkaldte "situation der er opstået" og det er Rasmus Fristed gjort opmærksom på adskillige gange, både skriftligt og mundtligt. Både af undertegnede, de uvildige landmålere, som vi hyrede samt den landmåler som Byg og BBR selv kontaktede. Konklusionen var at hele området under lokalplan 566 er udstykket forkert. Svendborg kommune har af to omgange godkendt udstykningsplaner, som har været i direkte strid med lokalplanen. I afsnittet vedrørende det grønne friareal vil vi komme nærmere ind på hvordan også Ydunshave 2, 4, 6, 8 samt Grønningen 8 fejlagtigt er tilladt udstykket og bebygget. Dette til trods for at store dele af disse matrikler også skulle have indgået i et grønt friareal.

Vi sætter pris på det arbejde, som Rasmus Fristed og resten af Byg og BBR indtil videre har lavet i forbindelse med at rette op på den fejl, som kommunen begik i 2015 og igen i 2018. Men vi vil ikke acceptere at man taler usandt om årsagen til misæren og forsøger at minimere fejlen ved kun at nævne Ydunshave 5.

Da vi i tidligere partshøringer ikke har fået fyldestgørende svar fra Byg og BBR til vores bemærkninger har vi denne gang valgt at opsummere vores bemærkninger i spørgsmål. Alle spørgsmål er nummererede og med fed skrift. Vi forventer at Byg og BBR forholder sig til og svarer på samtlige 34 spørgsmål.

Da dette partshøringssvar muligvis skal indgå i en senere klage, så er følgende bilag vedlagt vores partshøringssvar:

- Bilag 1: Lokalplan 566
- Bilag 2: Udtalelser fra LIFA vedrørende udstykningen af etape 1 under lokalplan 566
- Bilag 3: Udtalelser fra Steen Nørgaard vedrørende udstykningen af etape 1 under lokalplan 566
- Bilag 4: Rapport fra LIFA vedrørende den plan Byg og BBR er kommet med mht. friarealet.

Bemærkninger til det manglende grønne friareal

Vi bemærker at Rasmus Fristed i 'Brev fra kommunen_x.pdf' opsummerer sagen vedrørende det manglende grønne friareal således:

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.

Vi bemærker her at Rasmus Fristeds hukommelse må svigte ham. Vi har ved flere lejligheder drøftet den egentlige fejl med ham: At hele området er udstykket forkert, hvilket er godkendt af kommunen ved første udstykning af første etape under lokalplan 566 i 2015 og igen ved anden udstykning i 2018. Det dokumenterede vi allerede i vores første partshørings svar i november 2019. Dette forhold blev også anerkendt af Byg og BBR i marts 2020 efter at vi, og de selv havde indhentet vurderinger fra landmålerfirmaer, der alle var enige i det forhold at hele området var udstykket forkert i forhold til lokalplanen. Landmålerens vurderinger viste at ikke bare Ydunshave 5, men også Ydunshave 2, 4, 6, 8 og Grønningen 8 er beliggende på steder der, ifølge lokalplanen, er udlagt til fælles friareal. Landmålerens vurderinger har Rasmus Fristed og Byg og BBR modtaget på mail og vi har som sagt drøftet det med Rasmus Fristed flere gange.



Udsnit af figur udarbejdet af landmålerfirmaet LIFA hvor de har samkørt kortbilag 02 i LP566 med matrikelkortet. Det viser hvordan Ydunshave 2 (109b), 4 (109c), 5 (110k), 6 (109d), 8 (109e) og Grønningen 8 (110n) alle er beliggende på steder, der i lokalplanen er udlagt til fælles friareal.



Udsnit af figur der var vedhæftet en E-mail Rasmus Fristed 28. februar 2020, sendte til en række kolleger i Byg og BBR. Rasmus Fristed skriver i E-mailen at den er udarbejdet af en landmåler han selv har kontaktet. Vi har markeret med grønne prikker de steder hvor de eksisterende udstykninger ligger på dele af F2 friarealet.

Vi bemærker at Rasmus Fristed i 'Brev fra kommunen_x.pdf' opsummerer mulige løsninger. Her nævnes en hel eller delvis nedrivning af ejendommen Ydunshave 5. Hvis denne løsning følges, må det umiddelbart betyde at det også kræver en hel eller delvis nedrivning af Ydunshave 2, 4, 6, 8 og Grønningen 8.

Spg. 1: Vil Byg og BBR anerkende at Ydunshave 2, 4, 6, 8 og Grønningen 8 også er beliggende på steder, som ifølge kortbilag 02 i lokalplan 566 er udlagt til fælles friareal?

Spg. 2: Hvis ja til spg. 1: Betyder det at hvis man vælger at følge pkt. 1 af de tre mulige lovliggørelser, skal der så også ske en hel eller delvis nedrivning af Ydunshave 2, 4, 6, 8 og Grønningen 8?

Vi har igen bekostet en vurdering fra en landmåler, som denne gang har kigget på, hvor stort det krævede friareal F2 i lokalplan 566's kortbilag er. Landmåleren har desuden kigget på kommunens forslag til anlæggelse af manglende friareal. Landmålerens rapport er vedlagt som bilag. Konklusionen er:

- Friareal F2 i lokalplan 566 måler ca. 5000 kvm.
- Byg og BBRs forslag til en løsning giver et friareal på ca. 3700 kvm.
- Differencen mellem størrelsen på friareal F2 i lokalplan 566 og Byg og BBRs eget forslag til en løsning er ca. 1300 kvm.
- Kommunens egen opmåling og forslag til friareal har ikke taget højde for lokalplanens §10.4, hvori der står at regnvandsbassinet må medregnes friarealet med 50%. Kommunen har taget det med som 100%.
- Man bør blive enige om en afsætning i marken (1:1), så der fremadrettet ikke atter kan opstå uenighed parterne imellem omkring friarealets endelige omfang.

Spg. 3: Hvordan forholder Byg og BBR sig til at landmålerens rapport konkluderer at der med Byg og BBRs forslag stadig vil mangle ca. 1300 kvm friareal i forhold til det lokalplanen kræver?

Spg. 4: Hvordan forholder Byg og BBR sig til at landmåleren anbefaler at parterne, inden en byggetilladelse gives, bør blive enige om en afsætning i marken (1:1), så der fremadrettet ikke atter kan opstå uenighed parterne imellem omkring friarealets endelige omfang?

I partshørings bilaget 'Bilag 5. Udtalelser fra planafdelingen vedrørende.pdf' skriver byplanlægger Rolf Gerster følgende om de manglende kvm friareal på den nordlige side af Ydunshave vejen:

Der kan også stilles spørgsmålstegn ved, om hvorvidt det ikke er for vidtgående at kræve det manglende friareal på ca. 850 m2 ved matr. 109a skal tilvejebringes mod syd. Der har ikke været klager herover.

Det er ikke korrekt at der aldrig har været klaget herom. Vi har – ad flere omgange – klaget over at området er udstykket forkert og at der mangler adskillige kvm friareal – også på den nordlige side af vejen. Det er korrekt at der aldrig har været et ønske om et større friareal specifikt på den nordlige side af vejen. Men det har fra starten været et ønske at få anlagt alle de kvm som kortbilag 02 i lokalplanen foreskriver at der skal være. Hvis ikke der er plads til det ved matrikel 109a bør det tilvejebringes mod syd. Det var også de uvildige landmåleres konklusion, da de vurderede området i februar 2020. Disse vurderinger modtog kommunen også i februar 2020 og det er også vedhæftet som bilag til dette parthøringsvar. Til møde med Marianne Wedderkopp den 14. juli 2020 garanterede hun også at samtlige kvm manglende friareal vil blive anlagt. Samme besked fik vi fra Rasmus Fristed i telefonsamtale 19. august 2020.

Spg. 5: Hvordan forholder Byg og BBR sig til at henholdsvis afdelingsleder Rasmus Fristed og afdelingschef Marianne Wedderkopp lover hver kvm manglende friareal anlagt, når der ifølge landmålerfirmaet LIFA stadig mangler 1300 kvm?

I 'Bilag 5. Udtalelser fra planafdelingen vedrørende.pdf' kan vi også se at Rolf Gerster skriver følgende:

Det vurderes ikke muligt at anlægge et fælles friareal svarende til 80 m² pr. bolig, uden væsentligt at begrænse bebyggelsesmulighederne mod syd mere end der var tiltænkt i det oprindelige projekt.

Vi har forespurgt Rolf Gerster, hvilket oprindeligt projekt han her henviser til og svaret var at han bare henviste til lokalplanen. Der findes ikke et 'oprindeligt projekt' der gør at anlæggelsen af 80 m² pr. bolig væsentligt vil begrænse bebyggelsesmulighederne. Tværtimod findes der fine visualiseringer og skitser som lokalplanen er udarbejdet efter og de viser noget helt andet.



Udsnit fra skitser og visualiseringer lavet i 2012 som grundlag for lokalplanen. Vi bemærker især det lave antal huse samt fraværet af synlige parkeringspladser, som man i visualiseringen havde vist kunne ligge under husene. Skitserne er en trist påmindelse om hvordan gode intentioner kan ødelægges af dårligt sagsarbejde. Havde man valgt fra starten at kræve komplet overholdelse af lokalplan 566 ville sådan et område stadig være muligt.

Rolf Gerster svarer os også, at da lokalplanen blev udarbejdet i 2012 indeholdt den daværende kommuneplan ikke krav om 80 kvm pr. bolig. Dette har Rolf Gerster helt ret. I den daværende kommuneplan er kravet 100% opholds- og friareal i forhold til det samlede etageareal. En lidt løs beregning, hvor vi har taget udgangspunkt i at parcelhusene (de nuværende og de kommende 5 huse under etape 1) kun har en gennemsnitlig størrelse på 175 kvm giver følgende samlede etageareal:

Parcelhuse (12x175 kvm)	2100 kvm
Tæt/lav	3360 kvm
I alt	5460 kvm

Som tabellen viser så er det små 500 kvm mere end størrelsen på F2 på kortbilaget i lokalplan 566 og ca. 1.800 kvm større end det forslag, som Byg og BBR selv kommer med i partshøringen.

Spg. 6: Hvordan forholder Byg og BBR sig til at Rolf Gerster henviser til en kommuneplan fra 2012, der kræver et endnu større friareal end både lokalplanen og Byg og BBR's eget forslag i partshøringen?

I 'Bilag 5. Udtalelser fra planafdelingen vedrørende.pdf' kan vi se at Rolf Gerster også skriver følgende:

Det bemærkes, at der på situationsplanen er vist et lysegrønt areal på ca. 200-250 m². Dette areal vil med fordel kunne inddrages i fælles friarealet og vil medvirke til, at skabe bedre rekreative arealer for området hvor hensigt fra lokalplanen ses bedre videreført. Hermed undgås også en utilsigtede overbebyggelse af matr. 110i.

Vi bemærker at byplanlægger Rolf Gerster her snakker om den nuværende situationsplan som en 'overbebyggelse af matr. 110i'. Dette er også i tråd med vores oplevelse af det kommende byggeri.

Spg. 7: Hvordan forholder Byg og BBR sig til at kommunens egen byplanlægger ser bygherres situationsplan som en 'overbebyggelse af matr. 110i'?

Spg. 8: Har Byg og BBR overvejet, hvordan sådan en overbebyggelse kunne undgås ved at kræve komplet overholdelse af den lokalplan som bygherre i forvejen er forpligtet til at overholde?

Bemærkninger til planlagte dispensationer fra lokalplan 566

Vi bemærker at bygherre ønsker dispensation for et at lokalplanens vigtigste principper omkring terrænregulering. Vi bemærker at Byg og BBR er positive overfor dette på trods af at de adskillige gange tidligere har afvist det kategorisk.

I forbindelse med en tidligere sagsbehandling af byggeprojekt på Ydunshave 4 i 2016 svarer daværende byggesagsbehandler Gerda Jul i en E-mail den 11. januar 2016:

(...) ifølge § 7.4 må gulvplan i boliger højst ligge 0,25 meter over de fastsatte niveauplaner.

Lokalplanens formål (§1) er bl.a. at sikre, at udstykning og bebyggelse sker efter overordnede retningslinjer og principper, hvor bebyggelsen tilpasses eksisterende terræn.

(...)

Et kommende projekt, skal følge bestemmelserne både i byggeloven og i Lokalplan 566

Daværende bygherre måtte bygge et hus med flere gulvplaner for at få det godkendt af Byg og BBR.

Vi stiller os uforstående overfor at Gerda Jul i 2016 kategorisk afviser at afvige fra lokalplanen, når Gerda Jul nu er positiv overfor at dispensere fra selv samme lokalplan.

Spg. 9: Hvad ligger til grund for at Gerda Jul mener at der skal gives dispensation fra lokalplanen, når hun tidligere har afvist dette?

Spg. 10: Hvad er forskellen på bygherres situation og Ydunshave 4s, som gør at bygherre ikke også skal overholde lokalplanen, men kan blive dispenseret?

Spg. 11: Mener Byg og BBR – ligesom bygherre – at det er direkte umuligt at bygge på en så skrånende grund, uden at berøre eksisterende terræn?

Spg. 12: Hvis nej til spg. 11: Hvorfor beder man så ikke bare bygherre om at overholde lokalplanen?

I E-mail korrespondance den 23. august 2018 spørger Mikael W. Paulsen fra bygherres arkitektfirma TRIMMET, afdelingsleder Rasmus Vium Fristed om det er muligt at dispensere fra lokalplanens principper om gulvplan og skrånende terræn:

7.4 - Omhandlende gulvplan

- Der står at gulvplan ikke må ligge mere end 0,25m over fastlagt niveauplan. Dette er ikke muligt at overholde, uden at der i boligernes adgangsetage etableres op til flere forskellige gulvplaner. Kan denne bestemmelse fraviges?

Svar: Nej, desværre ikke. Vi vurderer, at det er en del af lokalplanens principper, idet det er nævnt i lokalplanens formål, at byggeriet skal indpasses og tilpasses eksisterende terræn. Det vil derfor ikke være lovligt at dispensere.

7.6 - Omhandlende skrånende terræn

Der står at parcellens niveauforskelle skal optages i bebyggelsen og at bebyggelse skal opføres i naturligt terræn. På denne grund er der ikke inden for soklen større forskelle end 1,25m. Hvis ikke at der terrænreguleres omkring bygninger, vil det ikke være muligt at opføre boliger i 2 etager hvor der er udgang på bagside af bygninger, uden udv. trapper mv.

Svar: Der må desværre ikke terrænreguleres som vist på fremsendte tegninger, hvor der er vist terrænreguleringer på over 1 m. Der må kun terrænreguleres op til 0,5 m. Det vil ikke være lovligt at dispensere fra kravet, da det er en del af planens principper, jf. formålsparagraffen. Der er ikke forbud mod udvendige trapper i lokalplanen.

Vi stiller os uforstående overfor at afdelingschef Rasmus Fristed i 2018 svarer, at det ikke er lovligt at dispensere fra lokalplanen, når han nu er positivt stemt for at give en dispensation for det samme.

Spg. 13: Hvad er årsagen til at Byg og BBR nu vil dispensere fra lokalplanen når afdelingschefen i 2018 kategorisk afviser at dispensere fra niveauplaner og terrænregulering og kalder det direkte ulovligt?

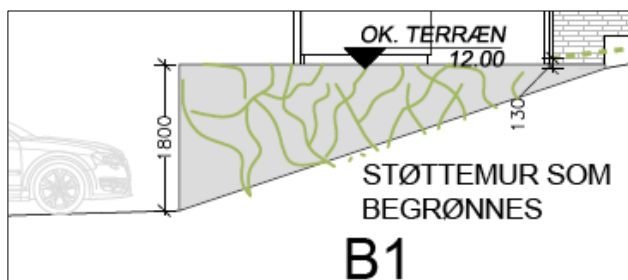
Vi har bemærket følgende:

- At et afgørende princip i lokalplan 566 er at man ikke må niveau- og terrænregulere.
- At lokalplan 566 § 13 direkte bestemmer at der KUN må gives dispensation hvis IKKE det strider imod principperne.
- At byggesagsbehandler Gerda Jul i 2016 skriver at bestemmelserne i lokalplan 566 skal følges.
- At afdelingsleder Rasmus Fristed i 2018 afviser at give dispensation, da det strider imod principperne og at han kalder det direkte ulovligt.
- At Planlovens §19 og §20 siger at I ikke må dispensere, når det strider imod principperne i lokalplanen.

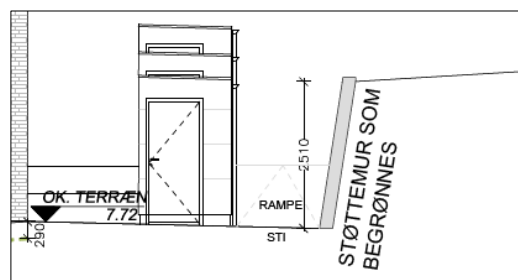
Spg. 14: Hvordan forholder I jer til ovenstående bemærkninger i forhold til at I nu vil give en dispensation, som er i strid med lokalplan 566, planloven og jeres egne tidligere holdninger til dispensation?

Vi bemærker også at bygherre ønsker dispensation fra lokalplanens meget faste princip om ikke at opføre støttemure. Noget som tidligere bygherre i området er blevet nægtet.

Vi bemærker at bygherre vil lave støttemure på henholdsvis 1.80 meter og 2.51 meter.



Udsnit fra bygherres facadetegning der viser støttemur på 1800 mm.



Udsnit fra bygherres facadetegning der viser støttemur på 2510 mm.

Disse støttemure omtaler bygherre således i sin dispensationsansøgning:

Overordnet er omfang og højde af støttemure reduceret til et minimum og er stadigvæk i tråd med lokalplanens intention om at bygge i naturligt terræn.

Spg. 15: Hvordan forholder Byg og BBR sig til at bygherre mener at omfang og højde af støttemure er reduceret til et minimum, når støttemurene er på henholdsvis 1.80 og 2.51 meter?

Spg. 16: Hvordan forholder Byg og BBR sig til at bygherre anser anlæggelse af støttemure på henholdsvis 1.80 meter og 2.51 meter som at 'bygge i naturligt terræn'?

Vi har vendt bygherres ønske om at anlægge støttemure med Mogens Christiansen der i 2012 var med til at udarbejde lokalplan 566. Han udtaler:

(...) det lyder mærkeligt for lokalplanen indeholder både en formålsbestemmelse og præciserende bestemmelser indpasning i forhold til eksisterende landskab. Så der burde kun kunne finde en dispensation sted såfremt dispensationen kan bedømmes som værende af helt underordnet betydning. Og det skal tages bogstaveligt ordet underordnet betydning. Ellers var der jo ingen grund til at bruge krudt på det i lokalplanen og meningen var lige præcis at indskærpe over for grundejer/bygherre at området havde visse begrænsninger i forhold til det at bygge på flad grund - også selvom det betyder færre huse osv.

Spg. 17: Hvordan forholder Byg og BBR sig til at den mand der i 2012 var med til at udarbejde lokalplanen mener at der kun kan dispenseres såfremt dispensationen kan bedømmes som værende af helt underordnet betydning?

Spg. 18: Mener Byg og BBR at støttemure på henholdsvis 1.80 og 2.51 meter er af underordnet betydning?

Vi bemærker at hvis bygherre får disse dispensationer vil det afstedkomme kraftige indkigsgener for os i Ydunshave 5:

- Bygherre ønsker en fladere taghældning, hvilket betyder at selve husene vil blive højere og dermed vil de øverste vinduer komme op i en højde, hvor vi intet privatliv vil have på vores terrasse og i vores stue.
- Bygherre ønsker at ændre på terrænet, hvilket vil placere husene højere end det lokalplanen bestemmer, hvilket vil give os indkigsgener, der gør at vi intet privatliv vil have på vores terrasse og i vores stue.
- Bygherre ønsker at opføre støttemure, hvilket vil placere husene højere end hvis der bygges uden støttemure, hvilket vil give os indkigsgener der gør at vi intet privatliv vil have på vores terrasse og i vores stue.

Ifølge beregninger vil det kræve en hæk på 3-4 meter i højden, hvis vi vil ønske privatliv på vores terrasse og i vores stue.

Spg. 19: Hvordan forholder Byg og BBR sig til at de ansøgte dispensationer vil give betydelige indkigsgener for Ydunshave 5?

Spg. 20: Har Byg og BBR overvejet, hvordan disse indkigsgener kunne undgås ved at kræve komplet overholdelse af den lokalplan som bygherre i forvejen er forpligtet til at overholde?

Bemærkninger til den kommende anlagte vej

Vi bemærker at den planlagte vej ikke overholder lokalplanen.

Da både lokalplanen og kommunens egen landinspektør Anders Dalgaard ikke er konsekvente i brugen af vejrelaterede termer, har vi valgt at tage udgangspunkt i Vej- og Trafikteknisk ordbog. Vi bruger ordet 'vej', der er den 12 meter brede fællesvej, som både skal indeholde kørebane og eventuelle rabatter og/eller fortov. Vi bruger ordet 'feltbredde' som er den frie bredde, der er nødvendig for at et køretøj eller en fodgænger på et fortov eller en sti, kan færdes rimelig sikkert og bekvemt. Og vi bruger ordet 'kørebane', som er den del af vejen, der er bestemt for kørende, herunder dog ikke cykelsti eller ridesti. Det er den del, der ifølge lokalplanen skal være 5,5 meter bred.

Om anlæggelse og udformning af veje siger lokalplanen:

§6.2 Boligveje udlægges i en bredde på 12 m med en kørebane på 5,5 m.

§6.3 Et vigtigt princip i lokalplanen er at etablere vejforløb hvis forløb udformes overvejende med buede forløb. Vejforløbene skal give variation på boligvejene og samtidig understøtte de landskabsmæssige kvaliteter i området.

§6.4 Langs boligveje i rabatterne må der plantes enkelte træer i begge sider i asymmetrisk mønster - ikke allé beplantning. Der må kun plantes frugtbærende træer

Her blander lokalplanen tingene sammen og vi bemærker en inkonsekvent brug af ordet boligvej. I §6.2 defineres den således som den 12 meter brede vej man må gå ud fra, også skal indeholde eventuelle rabatter og/eller fortov. I §6.4 nævnes det dog at eventuelle rabatter skal anlægges langs boligvejen – dvs. umiddelbart ved siden af den 12 meter brede vej. Dette skaber noget forvirring omkring hvad der reelt menes med 'boligvej'.

Vi hæfter os ved at lokalplanen bruger ordet 'kørebane' om den fysiske vej, der er bestemt for kørende.

Vi bemærker at det anføres at vejforløbet udformes overvejende med buede forløb. Nøgleordene her defineres således ifølge onlineversionen af Den Danske Ordbog:

Overvejende: Som udgør den største del; som er mest fremherskende

Bue: Bevægelse, linje el.lign. af form som en (del af en) halvcirkel; krum¹ linje

Forløb: Linjeføring eller rute som en vej eller en bane følger gennem terrænet

En vej under lokalplan 566 bør – ifølge ordenes betydning - altså anlægges så størstedelen af vejens forløb har form som en halvcirkel eller krum linje. Det havde man også sørget for da man i forbindelse med den første udstykning under lokalplanen i 2015 anlagde vejen Ydunshave.

¹ "Krum: Som ikke er lige, men har form som en bue": Den Danske Ordbog online: <https://ordnet.dk/ddo>



Udsnit fra matrikelkort der viser formen på den eksisterende vej (Ydunshave) samt formen på den kommende vej (stiplet) som vores vej-bemærkninger drejer sig om.

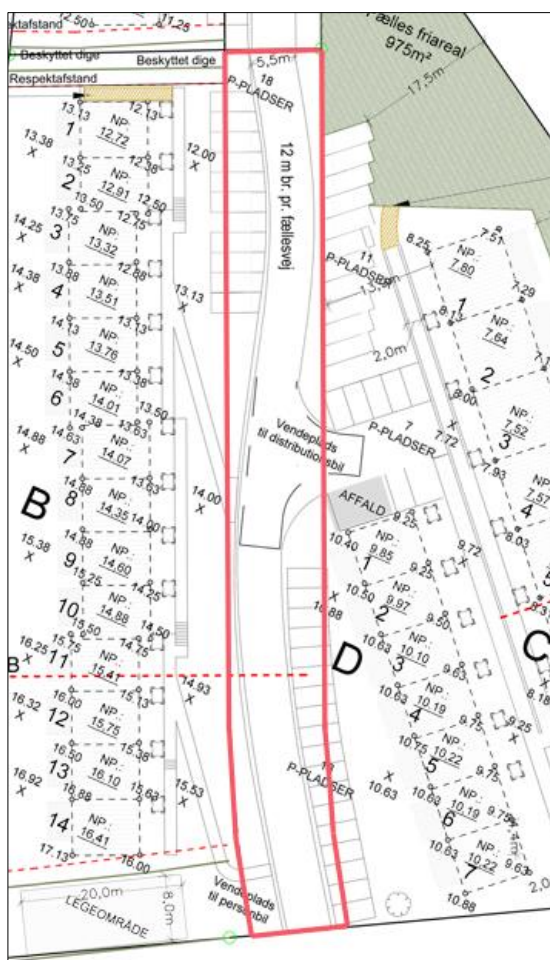
Ovenstående har vi af flere omgange gjort kommunen opmærksom på. I den seneste mail fra september 2020 skriver kommunens landinspektør Anders Dalgaard:

Områdets lokalplan (Lokalplan 566 for boligområde ved Grønnedal-Badstuen) fastlægger i bestemmelsen 6.3 følgende: "Et vigtigt princip i lokalplanen er at etablere vejforløb hvis forløb udformes overvejende med buede forløb.". Bestemmelsen og ordet "vejforløb" forholder sig til den fysiske vej og det er derfor et krav fra lokalplanen at den kommende vej får et buet forløb.

Anders Dalgaard blander her vejforløb, vej og fysisk vej sammen for at nå til den konklusion at ordet vejforløb er det samme som den fysiske vej – dvs. kørebanen. Det bruger han så til at konkludere at det er kørebanen, der skal have et buet forløb. Anders Dalgaard mener således at det er tilladt med en helt lige vej, så længe kørebanen har et overvejende buet forløb.

Dette er en ukorrekt tolkning, da det ikke stemmer overens med de ord, som lokalplanen ellers anvender om vejens udformning. Da en bue ifølge den danske ordbog er en linje af form som en halvcirkel; krum linje vil det aldrig være fysisk muligt at anlægge en 5,5 meter bred kørebane med et overvejende buet forløb

indenfor en vejbredder på 12 meter. Det er ganske enkelt umuligt og det viser situationsplanen med vejen også. Derfor mener vi at Anders Dalgaard tager fejl, når han sidestiller vejforløb med kørebane.



Udsnit af situationsplan hvor vi har markeret vejen med rødt. Her fremgår det tydeligt at kørebanelen har små svaj, da de 12 meters bredder ikke kan indeholde deciderede buer.

Spg. 21: Hvordan forholder Byg og BBR sig til at vejen er en overtrædelse af lokalplanen idet Anders Dalgaard tolker den forkert, da han sidestiller vejforløb med kørebane?

Spg. 22: Hvordan forholder Byg og BBR sig til at Anders Dalgaards egen tolkning af §6.3 heller ikke er overholdt, da kørebanelen ikke har et overvejende buet forløb?

Spg. 23: Hvordan ser Byg og BBR at vejen overholder §6.3's krav om at understøtte de landskabsmæssige kvaliteter?

Kommunen definerer kørebanelen som S-formet, selvom den ikke er S-formet.

I vores korrespondance med kommunen har vi flere gange anfægtet de små svaj på kørebanelen med henvisning til definitionen på en bue, som en halvcirkel. Til dette har Byg og BBR flere gange svaret, at vejen ikke skal være udformet som en halvcirkel med det argument, at ordet halvcirkel ikke er nævnt nogen

steder. Byg og BBR anerkender åbenbart ikke at den danske ordbog definerer en 'bue' som en halvcirkel. I forbindelse med to møder afholdt henholdsvis 21. februar 2020 og 14. juli 2020 forelagde vi igen den danske ordbogs definition af et buet forløb som en halvcirkel og henviste også til udformningen af den eksisterende vej. Her fortalte Gerda Jul begge gange, at hun havde vendt bestemmelserne vedrørende vejen med Mogens Christiansen, der i 2012 var en af de primære kræfter bag tilblivelsen af lokalplan 566. Han havde sagt at tanken var en S-formet vej. Ergo mente Gerda Jul at lokalplanens bestemmelser var opfyldt, hvis blot kørebanen var udformet som et S. Denne opfattelse af vejen med en S-form nævner Gerda Jul også selv i en mail til to andre byggesagsbehandlere allerede i starten af byggesagsbehandlingen i 2018, hvor hun skriver følgende i en E-mail:

Har vi en matrikulær sag inde på denne? – Hvis, så OBS på lokalplan, som siger, at det er yderst vigtigt, at vejen ikke har et ret forløb - skal være s-formet, eller i hvert fald buet.



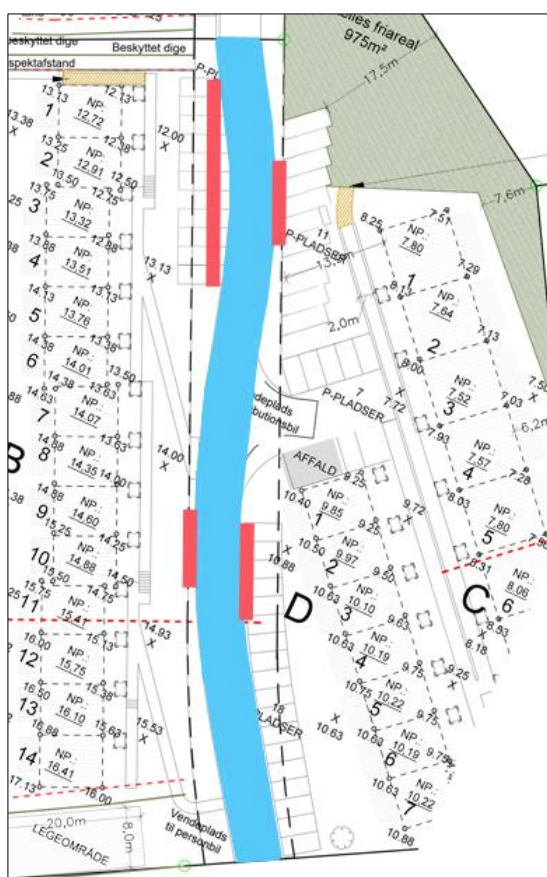
Udsnit af situationsplan hvor vi har markeret kørebanen med lyseblåt. Til sammenligning har vi indsat et S ved siden af.

Spg. 24: Mener Byg og BBR at kørebanen på situationsplanen ovenfor har samme form som det S, der er vist ved siden af?

Spg. 25: Anerkender Byg og BBR at den danske ordbog definerer en bue som "Bevægelse, linje el.lign. af form som en (del af en) halvcirkel; krum linje"?

Vejen overtræder lokalplanens krav om at bløde trafikanter skal prioriteres

I og med at kørebanen svajer, mens vejen er lige, kommer der flere steder til at mangle feltbredde for fodgængere. På situationsplanen er der flere steder kun små 40 centimeters feltbredde mellem parkeringspladser og kørebane. Det betyder reelt, at man som gående bliver tvunget ud på kørebanen eller må søge over på den anden side af kørebanen, når der er biler parkeret. Det giver en enorm utryghed, at især børn og ældre skal siksakke sig langs vejen og flere gange vil blive tvunget ud på kørebanen eller over på den anden side af kørebanen for at passere eller undvige trafikken. Kommunen er flere gange blevet bedt om at tegne den rute som f.eks. et barn skal følge, når det vil til legeområdet nederst på situationsplanen. Det har kommunen indtil videre ikke ville svare på.



Udsnit af situationsplan hvor kørebanen er markeret med lyseblåt. De steder, der er markeret med rødt, er de steder hvor feltbredden for fodgængere er så smal at man vil være tvunget ud på kørebanen for at passere eller undvige trafikken.

Spg. 26: Hvordan forholder Byg og BBR sig til at vejen ikke er trafikssikker pga. den smalle feltbredde til fodgængere?

Spg. 27: Hvordan forholder kommunen sig til at vejen ikke overholder lokalplanen, som siger, at bløde trafikanter skal prioriteres?

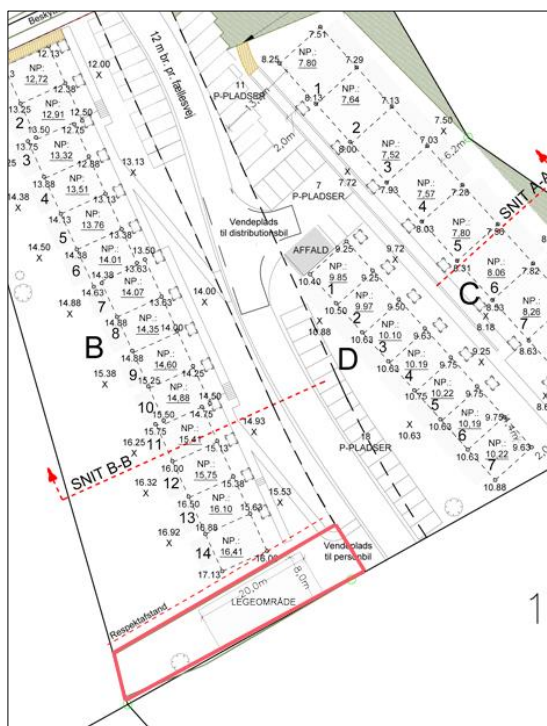
Vi bemærker at den nye vej skal kobles på den eksisterende vej. I den forbindelse gør vi opmærksom på at vi har opmålt den eksisterende vej og kørebane og ingen af disse overholder de henholdsvis 12 og 5.5 meter, som lokalplanen angiver. Vi kan ikke umiddelbart se på situationsplanen at den nye vej er bredere end den nuværende vej.

Spg. 28: Er Byg og BBR bekendt med at den eksisterende vej på Ydunshave ikke overholder lokalplanens krav om en vej på 12 meter og en kørebane på 5.5 meter?

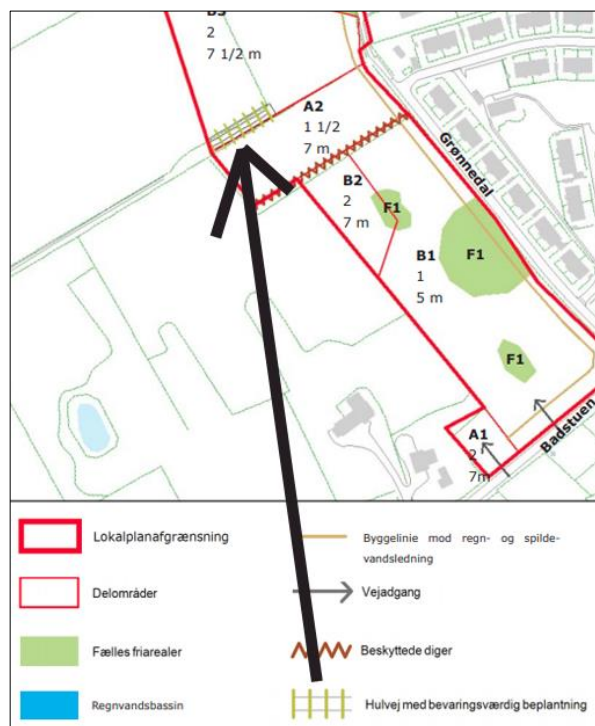
Spg. 29: Hvordan forholder Byg og BBR sig til at den kommende vej skal kobles på en vej, der ikke er lige så bred, når situationsplanen ellers viser det?

Bemærkninger til legeområde anlagt på bevaringsværdig hulvej

Vi bemærker, at der på hulvejen med den bevaringsværdige beplantning står, at der skal anlægges et legeområde. Vi bemærker, at det er en overtrædelse af dansk lovgivning, idet man ikke må ændre tilstanden på et fortidsminde.



Udsnit af situationsplan hvor vi med rødt har markeret det område hvor man vil anlægge et legeområde.



Udsnit af kortbilag 02 i lokalplan 566 hvor hulvejen med den bevaringsværdige beplantning er angivet.

I Erhvervsstyrelsens rapport "Lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet" (<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/lokalplanlaegning-bevaringsvaerdige-miljoer-i-byer-og-paa-landet>) står der følgende om hulveje:

Vejforløb mellem landsbyerne og byerne, herunder særlige vejtyper som hulveje, dæmningsveje, gamle broer og hærveje, hører til de ældste kulturspor i landskabet, selv om de mange steder er ændret via udretninger og nyanlæg.

I museumsloven står der følgende om fortidsminder:

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af fortidsminder. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem fortidsminder.

I BR18 §398 står der følgende:

For etageboliger og tæt/lav boligbebyggelse, herunder rækkehuse og kædehuse mv. skal en passende del af opholdsarealet anlægges som legeområde. Legearealets andel af grundens areal skal fastsættes af kommunalbestyrelsen og fremgå af byggetilladelsen.

Vi har rådført os hos tre fynske kommuner, der alle kunne fortælle at tæt/lav boligbebyggelse ifølge BR18 kræver anlæggelse af en decideret legeplads. Dog kunne det, hvis der ikke bor børn f.eks. ved ældreboliger eller i tilfælde af at der ligger en offentlig legeplads tæt på, være mere formålstjenligt at lave en plæne til boldspil. Under alle omstændigheder kræver en anlæggelse af et legeområde en ændring i tilstanden af det areal, som legeområdet er placeret på.

Spg. 30: Hvordan forholder I jer til at bygherre planlægger at anlægge et legeområde på et stykke bevaringsværdig beplantning, hvorpå der ikke må foretages ændringer i tilstanden af fortidsmindet?

Spg. 31: Byg og BBR har tidligere – med udgangspunkt i lokalplanen - bedt bygherre om at fjerne huse, som han ville placere på hulvejen. Hvorfor vil Byg og BBR nu tillade anlæggelsen af et legeområde på samme område?

Spg. 32: Mener Byg og BBR, at det er muligt at anlægge et legeområde uden at ødelægge den bevaringsværdige beplantning?

Bemærkninger til manglende cykelparkering

I kommuneplanen står der vedr. cykelparkering:

I forbindelse med nybyggeri skal der som udgangspunkt etableres cykelparkering i tilknytning til bebyggelsen.

Hvis man ønsker at have styr på, hvor cyklerne parkeres, så er det nødvendigt at tænke det ind i den overordnede indretning af et område.

Erfaring viser, at hvis der etableres et logisk placeret og overdækket areal til cykelparkering, så er der et større incitament for brugeren til at stille sin cykel der.

Man kan altså med fordel indtænke overdækket cykelparkering i tilknytning til skoler og uddannelsesinstitutioner, større boligbebyggelser, virksomheder, idrætsfaciliteter, offentlig service mm.

Antal, placering og udformning af cykelparkering fastsættes i forbindelse med lokalplanlægning eller byggesagsbehandling og vil tage udgangspunkt i nedenstående normer:

Bebyggelsens art	P-normer
Boligbyggeri:	
<i>Række- og dobbelthuse, etageboliger, ungdomsboliger, kollegier og enkeltværelser</i>	<i>3 stativer/100 m² etageareal</i>

Da bygherre i følge situationsplanen anlægger 3.360 kvm etageareal skal han altså etablere ca. 100 cykelstativer.

På situationsplanen fremgår det ikke hvor de ca. 100 cykelstativer skal etableres.

I vores aktindsigt vedrørende byggeprojektet har vi ikke kunne se at der i forbindelse med byggesagsbehandling er taget stilling til antal, placering og udformning af cykelparkering, sådan som kommuneplanen anbefaler det.

Spg. 33: Hvor på situationsplanen har bygherre tænkt sig at etablere de 100 cykelstativer?

Spg. 34: Hvilke beslutninger vedrørende cykelparkering og de gældende normer fra kommuneplanen er der taget i forbindelse med byggesagsbehandlingen?

Afslutningsvis

Ovenstående bemærkninger viser tydeligt at der stadig er lang vej før alle regler er overholdt. Vores overordnede vurdering af de mange regelbrud er, at de er konsekvensen af at bygherre forsøger at presse et alt for stort antal boliger ind på et område, der slet ikke er beregnet eller egnet til det. Vi undrer os over at Byg og BBR påtænker at give lov til en sådan overbebyggelse på bekostning af friarealer, fortidsminder og trafiksikkerhed. Hvorfor ikke i stedet bede bygherre om at bygge i overensstemmelse med lokalplan 566 og gældende lovgivning? Så er sagen såre simpel og vi kan alle komme videre.

Som altid inviterer vi gerne til en kop kaffe og en snak om projektet. Vi kommer også gerne til Byg og BBR.

Med venlig hilsen

Lars og Camilla Anker Steen

Ydunshave 5

5700 Svendborg

M: 30249574 / 61304190

E: las@hyperlead.dk / camilla_sr@hotmail.com