

Svendborg Kommune

Teknisk forvaltning

5700 Svendborg

Att.: Anders Tang Kjærved

Charlottenlund, den 6.1.2022

Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 591 Thurøbund Marina, Gambøtvej 26, Thurø

I forbindelse med vores erhvervelse af Thurøbund Marina har vi haft en konstruktiv dialog med Svendborg kommune om, hvordan den lokalplanlagte byggemulighed udnyttes bedst muligt. Vi har arbejdet med forskellige løsninger med henblik på at opnå den udformning af projektet, som bedst muligt opfylder lokalplanens intentioner og hensynet til et i alle henseender bæredygtigt byggeri. Vi har valgt at udforme projektet, så det opfylder lokalplanens krav om en punkthusbebyggelse, der udnytter lokalplanens fulde af kommunen bekræftede byggeret på 4.834 kvm. *Projektet er vedlagt som bilag 1 (eftersendes 21. januar i henhold til aftale)*

Lokalplanen lægger op til, at en ny bebyggelse skal opføres som 7 punkthuse, som fra vandet hver især syner som 3 etages huse, idet lokalplanen foreskriver parkering i stueplan samt beboelse på 1. og 2. sals plan. Parkering i stueetagen er ikke et krav i lokalplanen, men alene en mulighed, idet lokalplanens § 3.2 foreskriver, at der "kan" etableres parkering i stueetagen. Udnyttelse af lokalplanens byggemulighed på 4.834 kvm er kun mulig, hvis der i et vist omfang etableres boliger i punkthusenes stueplan, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanens principper, men ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 7.3, der ikke er en principiel, men alene en bebyggelsesregulerende bestemmelse.

Lokalplanens bestemmelser er således indbyrdes modstridende, idet det ikke er muligt at rumme den i lokalplanen hjemlede byggemulighed på 4.834 kvm uden en delvis udnyttelse af stueplanet, hvilket ikke flugter med lokalplanens § 7.3.

Vi ansøger på den baggrund om dispensation fra bestemmelsen om placeringen af boliger i lokalplanens § 7.3, således at det tillades, at der udover placeringen af boliger på 1. og 2. sals plan tillades boliger i stueplan.

Det understreges, at en dispensation ikke på nogen måde har indvirkning på lokalplanens principper – og herunder bebyggelsens højder og omfang. Det betones tillige, at de påtænkte boliger i stueplan har samme høje kvalitet som boligerne på de overliggende etager. Særligt fremhæves det, at boligerne i stueplan vil have en gulvkote, som ligger 1,7 meter over vandoverfladen, hvilket skærmer for indblik. Beboernes privatsfære sikres yderligere af det klimasikringsdige, som adskiller og skærmer stueplansboligernes terrasser fra offentlige arealer. *Vedlagte bilag 2*, udarbejdet af COWI, omhandlende beregning af sikringsniveau mod havoversvømmelse bekræfter, at den valgte løsning, med dige foran boligerne, er tilstrækkelig. Digits overkant ligger 2,5 m over vandoverfladen.

Etableringen af boliger i stueplan vil bidrage til yderligere diversitet i projektets udbud af boliger, hvilket gør projektet mere interessant for en bredere skare af potentielle beboere.

Advokat med speciale i planloven, Søren Stenderup Jensen, har udarbejdet det som *bilag 3 vedlagte notat*, hvori der redegøres nærmere for kommunens juridiske hjemmel til at meddele den ansøgte dispensation.

Som det fremgår af notatet, vil en dispensation ligge indenfor sædvanlig forvaltningspraksis – og i øvrigt være på linje med talrige lignende dispensationer, som jævnligt gives af kommuner over det ganske land.

Vi håber, at kommunen på denne baggrund kan imødekomme vores ansøgning om dispensation og ser frem til fortsat konstruktivt samarbejde og snarlig præsentation af vores færdigbearbejdede projekt.

Med venlig Hilsen

Anette Krarup, generous development

På vegne af Gambøtvej 26 ApS

Bilag 1: Projektbeskrivelse samt projektilustrationer, VLA (eftersendes 21. januar)

Bilag 2: Beregning af sikringsniveau ved havoversvømmelse, COWI

Bilag 3: Notat udarbejdet af advokat Søren Stenderup Jensen.