

Dispensation til boliger i stueplan - Thurøbund Marina

21/16861

Beslutningstema

Ejeren af ejendommen ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse på ejendommen Gambøtvej 26, kendt som Thurøbund Marina, og efterfølgende opføre ny bebyggelse. Den ønskede bebyggelse kræver en dispensation fra den gældende lokalplan. Sagen genfremlægges til udvalget med henblik på at beslutte, om der skal meddeles dispensation fra lokalplanen.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- A. at der meddeles dispensation fra lokalplanen til indretning af beboelse i bebyggelsens stueetage

eller

- B. at der meddeles afslag på den ansøgte dispensation fra lokalplanen til indretning af beboelse i bebyggelsens stueetage
- At orienteringen om de supplerende dispensationsansøgninger og deres behandling tages til efterretning
- At orienteringen om områdets nuværende vej- og parkeringsforhold tages til efterretning

Sagsfremstilling

Sagen handler om ejendommen Gambøtvej 26, kendt som Thurøbund Marina, se bilag 1 (Bilag 1. Luftfoto 2021).

Sagen har tidligere været behandlet på Plan- og lokalsamfundsudvalgets møde den 1. februar 2022, hvor sagen blev udsat, og administrationen anmodet om at undersøge områdets nuværende parkeringsforhold.

Resume af dispensationsansøgningen

Ejeren af ejendommen ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre ny bebyggelse. Det gives der mulighed for jf. den for ejendommen gældende lokalplan, se bilag 2 (Bilag 2. Lokalplan nr. 591).

Baggrunden for dispensationsansøgningen er ejers ønske om at indrette beboelse i bygningernes stueetage. Det forudsætter en dispensation fra lokalplanens § 7.3, hvoraf det fremgår, at der skal være parkeringsdæk i stueetagen, se bilag 2 (Bilag 2. Lokalplan nr. 591).

En nærmere redegørelse fremgår af ejers redegørelse, se bilag 3 (Bilag 3. Redegørelse fra ejer) og ejers advokats redegørelse, se bilag 4 (Bilag 4. Notat om dispensation fra Svendborg Kommunes lokalplan 591). Heraf fremgår det, at det er bygherres opfattelse at beboelse i stueetagen ikke er i strid med lokalplanens principper. Redegørelsen suppleres også af et notat fra COWI, hvor der gøres rede for sikring mod oversvømmelse, som der stilles krav om i lokalplanens § 7.3, se bilag 5 (Bilag 5. Notat fra COWI vedrørende sikring mod oversvømmelse).

Retlig vurdering

Administrationen har forelagt sagen til vurdering ved ekstern advokat, se bilag 6 (Bilag 6. Notat fra Codex Advokater af 21. september 2021).

Codex vurderer, dog med udgangspunkt i et forsigtighedsprincip, at der er en vis risiko ved, at dispensation til etablering af boliger i stueplan, er i strid planens principper.

Administrationens vurderer, at der ikke kan fremsættes et entydigt svar på, om en dispensation vil være i strid med lokalplanens principper. Dette må i sidste ende afgøres af Planklagenævnet, hvis det bliver relevant. Af samme årsag er det administrationens vurdering, at det ikke kan konkluderes, at en dispensation vil være ulovlig. Den vil imidlertid være behæftet med en vis usikkerhed. Den usikkerhed er det vigtig at være opmærksom på, hvis der meddeles dispensation. Hvis en afgørelse om dispensation bliver underkendt i Planklagenævnet, og byggeriet er opført, vil kommunen skulle lovliggøre forholdet. Dette kan ske med en lovliggørende lokalplan.

En eventuel dispensation vil blive suppleret af en passus om, at påbegyndelse af byggearbejdet sker for bygherres egen risiko, såfremt det påbegyndes inden klagefristens udløb eller før en afgørelse i Planklagenævnet, hvis afgørelsen påklages. Kommunen kan i så fald ikke holdes erstatningsansvarlig for dette.

Projektets udformning

Ejer har udfærdiget visualiseringer af projektet, se bilag 7 (Bilag 7. Projektmateriale).

Projektet omfatter 7 punkthuse, der overvejende fremtræder med træbeklædning i områdets kendte, mørke nuancer. Tagfladerne, som bliver synlige fra bagvedliggende beboere, udføres i sedum/græs.

Det ansøgte ønske om boliger i stueplan, strider mod lokalplanens bestemmelse om at der i stueplan alene skal være parkering. I det konkrete projekt er der placeret parkering i stueplan mod nord, mens der mod syd ønskes boliger.

Den oprindelige intention med parkering i stueplan har været at højvandssikre boligerne. Det bemærkes i den forbindelse, at der af det fremsendte materiale er redegjort for en højvandssikring til 2,5 meter, ligesom det bemærkes, at højvandssikring af eventuel boligbebyggelse i stueplan, alene påhviler boligejer.

Høring

Plan- og lokalsamfundsudvalget besluttede på mødet i maj afholdelse af borgermøde. Mødet blev afholdt i Thurø Sejlklubs lokaler i Gambøt den 16. maj 2022. I forlængelse af mødet er der foretaget nabohøring, hvor der indkommet en række bemærkninger fra naboer til projektet, se bilag 8 (Bilag 8. Høringssvar). Uddrag og ekstrakter af høringssvarene er samlet i en hvidbog, se bilag 9 (Bilag 9. Hvidbog for høringssvar).

Af de indkomne høringssvar fremgår blandt andet velvilje mod boligbyggeriets forskønnelse af området og udprægede bekymringer om den fremtidige trafikafvikling og parkering i og omkring området, henset til det ønskede antal boliger på 39, i forhold til lokalplanens forventede 28 boliger. Høringssvarene handler overvejende om antallet af boliger, bebyggelsesprocent, offentlighedens adgang, parkering og trafikafvikling. Disse emner er kort adresseret nedenfor.

Byggeretten

Af det fremsendte projekt fremgår det, at der ønskes etableret 39 boliger. Af lokalplanens redegørelse fremgår det, at der kan etableres op til 28 boliger. Redegørelsen er dog ikke bindende, hvorfor der kan opføres mere end 28 boliger, under hensyn til, at øvrige vilkår ikke overskrides.

Af lokalplanen § 7.4 fremgår det, *etageareal udregnes som svarende til max. bebyggelsesprocent 50 for den samlede grund*. I praksis betyder det, at der samlet kan opføres 4834 etagemeter, og ikke 4500 etagemeter, som det også fremgår af lokalplanen. I sådanne tilfælde af modstridende bestemmelser, kommer det borgeren, her projektudvikleren, til gunst.

Bygherre har efterfølgende gjort opmærksom på, at der, i tilfælde af afslag på dispensation, vil blive opført yderligere 1-2 punkthuse indenfor byggefeltet, for herved at opnå 39 boliger, fordelt på 1. og 2. sal. Al afvikling af parkering, vil da ske under boligerne i stueplan.

Parkering

Der skal tilvejebringes parkering til byggeriet, svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig. Herudover skal der tilvejebringes 30 offentligt tilgængelige parkeringspladser, der kan udnyttes af marinaens brugere. Krav til parkering er overholdt i det fremsendte projekt.

Det bemærkes, at der er en generel udfordring med afvikling af parkering i og omkring Gambøt Havn, blandt andet henset til store antal brugere i Thurø Sejlklub, marinaen, brolaug, besøgende mv, hvorfor der opleves et generelt pres i og omkring Gambøt og tilstødende veje. Denne udfordring er principielt dispensationsansøgningen om byggeri i stueetage uvedkommende, men har stor lokal opmærksomhed.

Bygherre har i den forbindelse gjort opmærksom på, at beboere i Thurinerhusene tilbydes plads i marinaen, hvorfor der forventeligt vil ske et reduceret parkeringsbehov for brugere af marinaen udefra.

Bygherre har dialog med ejer af grundareal beliggende nord for Gambøt, om køb af arealer til parkering. Arealet er i dag omfattet af lokalplan der udlægger arealet til boliger. Der vil således skulle udarbejdes en ny lokalplan der muliggør parkering, i det tilfælde at områdets interessenter kan opnå en fælles løsning.

Trafikafvikling

Bygherre har udarbejdet trafikanalyse der blandt andet belyser den trafikale effekt af 39 boliger ift. 28 boliger. Resultatet af analysen viser, at der vil ske en forøgelse af trafikbelastningen svarende til 2 ekstra biler i "spidstimebelastningen", hvilket vurderes at være af marginalt omfang. Analysen er i overensstemmelse med vejmyndighedens egen vurdering baseret på bl.a. lokalplanens trafikanalyse og Rambølls overordnede trafikanalyse for hele øen, jfr. bilag 11 og bilag 13 (Bilag 11. Trafiknotat 07062022 og Bilag 13 Supplerende trafiknotat 21062022). I praksis vil den ekstra belastning være begrænset også henset til, at ikke vil være kørsel med tung trafik til det tidligere værft.

Som forudsætning for ibrugtagning skal der som led i lokalplanens udbygningsaftale, etableres en trafikløsning på Gambøtvej. Bygherre har foreslået en løsning med prioriteret kørsel i kombination med et fortovej. Denne løsning kræver en udvidelse af vejen, hvilket fordrer at lodsejere skal afgive mindre jordstykker til udvidelse, via privatretlige aftaler med bygherre. Dette har indtil nu ikke vist sig muligt, hvorfor der må forventes en løsning med lyssignal, eller en kombination heraf, hvis ekspropriation af til vejudvidelsen ikke anvendes.

I alle tilfælde skal vejmyndigheden og politiet godkende trafikprojektet, herunder også hvorvidt den nordligste del af Gambøtvej skal udlægges som *2 minus 1-vej* for at sikre tilstrækkeligt trafikikker afvikling jfr. bilag 12. (Bilag 12. Politiets udtalelse ifm vejprojekt Gambøtvej, Thurø) Hvis dette er tilfældet, vil det forventeligt bevirke nedlæggelse af de nuværende parkeringsmuligheder på Gambøtvej. Etablering af 2 minus 1 vej vil få afledt kommunal udgift til asfaltering og opmærkning. Finansiering af trafikløsning på den nedre del af Gambøtvej påhviler alene bygherre, jf. vilkår i udbygningsaftalen.

På det foreliggende grundlag vurderer vejmyndigheden at udbygning af den øvre del af Gambøtvej, ca. 160 m fra Rødbyvej og mod syd, vil være en præmis for en sikker afvikling af trafikken fra de nye boliger og den øvrige trafik.

Det er vejmyndighedens, politiets og bygherres rådgivers vurdering at en udbygning af delstrækning 1 og 2 vil være en god trafikal løsning for trafikanterne. Der er imidlertid delte meninger om hvorvidt vejen efterfølgende skal afmærkes som en 2 minus 1 vej.

Det er vejmyndighedens, politiets og bygherres rådgivers vurdering at den retningsprioriterede løsning for strækning 3 og 4 er den mest trafiksikre og fremkommelige løsning for trafikanterne.

Uanset den valgte trafikale løsning kan det ikke anbefales at der sker ibrugtagning af de nye boliger på havnen/tilslutning til den offentlige vej, før den nødvendige udbygning af infrastrukturen er gennemført.

Byggeansøgning

Administrationen har den 23. maj 2023 modtaget ansøgning om opførelse af byggeriet. Af materialet fremgår det, at der udover dispensation til byggeri i stueplan, ansøges om dispensation til følgende emner, jf. bilag 10 (bilag 10 – Dispensationsansøgninger, samlet)

- dispensationer til at placere depotrum, støttemure og parkeringspladser uden for byggefeltslinien
- dispensation til at etablere en cafe og havnefaciliteter på mere end 100 m²
- dispensation fra krav om forskellige farvenuancer på bygningerne
- dispensation til at etablere varmepumper på tagene
- dispensationer til at etablere afkast fra faldstammer og ventilationsanlæg på tagene
- dispensation til at undlade at etablere grundejerforening,

Administrationen er ikke påbegyndt behandling af ansøgning om byggetilladelse. Dispensationsansøgningerne vil som udgangspunkt blive administrativt behandlet jf. Plan- og Lokalsamfundsudvalgets kompetencefordelingsplan. Kun hvis der er tale om mere principielle dispensationer fra lokalplanen, vil de forelægges til politisk beslutning.

Byplanfaglig vurdering

Det er administrationens vurdering, at det skitserede projekt med boliger i stueplan bevirker en forbedret oplevelse for de besøgende til området. Promenaden foran boligerne mod syd er offentligt tilgængelige, og understøtter den eksisterende stiforbindelse i området.

Ved at fastholde det nuværende plangrundlag vil borgere, der passerer byggeriet, ikke opleve en levende facade med boliger i øjenhøjde, der medvirker til at skabe tryghed, men i stedet en lukket og afvisende facade.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Det ligger endnu ikke fast hvorledes udbygningsaftalen udmøntes, med et muligt kommunalt ansvar for vejudvidelse af den øvre del af Gambøtvej, delstrækning, 1-2 til følge.

Anlægsomkostningerne for delstrækning 1-2 vil overslagsmæssigt beløbe sig til 1,5 mio. kr. Den afledte drift for etape 1 og 2 forventes omtrent at være i samme størrelsesorden som i dag.

Omkostningerne til den afledte drift for signalreguleret kørsel forventes at beløbe sig til 40 tkr./år hvoraf alene elforbruget vil beløbe sig til ca. 10 tkr./år.

Signalanlæg er omkostningstunge at drifte, foruden meget dyre at skifte ved påkørsel. En udskiftning forventes at beløbe sig til 100 tkr./gang, hvilket ikke er indregnet i den afledte drift.

En prioriteret kørsel er mindre omkostningstung i forbindelse med driften, hvorfor den afledte drift forventes at være i størrelsesordenen 30 tkr./år, som primært vil skulle dække belægninger og vedligehold af jordkonstruktionerne (spunsvæg o.l.)

Såfremt det viser sig at kommunen ikke har den økonomiske formåen til at prioritere udbygning af vejen, kan en mulig løsning være at bygherren ønsker at afholde omkostningerne til udbygning af vejen, og herved fremme tidspunktet for ibrugtagning af boligerne.

Der kan umiddelbart ikke anvises finansiering indenfor den eksisterende økonomiske ramme til anlæg og drift, hvorfor en eventuel afledt merudgift til trafikløsningen bør fremsendes til orientering i Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget med henblik på at indgå i årets budgetforhandlinger.

CO2-Konsekvensvurdering

Ikke relevant for denne beslutning.

Lovgrundlag

Planloven

Vejloven

Sagen afgøres i

Plan- og lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 28-06-2022

Ø stillede følgende ændringsforslag:

Udvalget tilbagekalder kompetencen til at udstede dispensation fra administrationen, således at alle dispensationer til byggesagen behandles inden der træffes beslutning om dispensation til boliger i stueplan.

Man stemte om forslaget:

For stemte 1 medlem: Ø

Imod stemte 6 medlemmer: A, F og V

Hermed faldt forslaget.

Flemming Madsen(A) stillede dernæst følgende ændringsforslag:

Der udstedes dispensation til boliger i stueplan på betingelse af, at der ikke bygges mere end højst 4500 etagemeter.

For stemte 2 medlemmer: Flemming Madsen (A) og Ø.

Imod stemte 3 medlemmer: V og F

2 medlemmer undlod at stemme: Pia Dam (A) og Torben Frost (A).

Dermed faldt forslaget.

Man stemte derefter om indstillingens punkt A.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget 28-06-2022

For stemte 5 medlemmer: Torben Frost (A), Pia Dam (A), V og F.
Imod stemte 2 medlemmer: Flemming Madsen (A) og Ø

Indstillingens model A var dermed godkendt, hvormed der meddeles dispensation fra lokalplanen.

Ib Knudsen (Ø) afgav følgende mindretalsudtalelse: *Forslaget kan ikke godkendes, idet de trafikale forhold ikke er endeligt afklaret og alle dispensationsansøgninger ønskes forelagt til politisk beslutning.*

Orienteringerne om såvel supplerende dispensationsansøgninger som områdets nuværende vej- og parkeringsforhold tages til efterretning.

BILAG:

| | | | |
|-----------------|------|--|-----------------|
| 1 - 5599899 | Åben | Bilag 1. Luftfoto 2021 | (120058/22) (H) |
| 2 - 5599902 | Åben | Bilag 2. Lokalplan nr. 591 | (120061/22) (H) |
| 3 - 5599907 | Åben | Bilag 3. Redegørelse fra ejer | (120066/22) (H) |
| 4 - 5599911 | Åben | Bilag 4. Notat om dispensation fra Svendborg Kommunes lokalplan 591.pdf | (120070/22) (H) |
| 5 - 5599917 | Åben | Bilag 5. Notat fra COWI vedrørende sikring mod oversvømmelse | (120075/22) (H) |
| 6 - 5599914 | Åben | Bilag 6. Notat fra Codex Advokater af 21. september 2021 | (120072/22) (H) |
| 7 - 5631601 | Åben | Bilag 7. Projektmateriale | (143792/22) (H) |
| 8 - 5616052 | Åben | Bilag 8. Høringssvar | (132444/22) (H) |
| 9 - 5616050 | Åben | Bilag 9. Hvidbog for høringssvar | (132442/22) (H) |
| 10 - 5616044 | Åben | Bilag 10. Dispensationsansøgninger | (132438/22) (H) |
| 11 - 5630981 | Åben | Bilag 11. Trafiknotat 07062022 | (143250/22) (H) |
| 12 - 5630984 | Åben | Bilag 12. Politiets udtalelse ifm vejprojekt Gambøtvej, Thurø - Fyns Politi Forhåndstilkendegivelse Gambøtvej_20220609 | (143252/22) (H) |
| 13 - 5632287 | Åben | Bilag 13. Supplerende trafiknotat 21062022 | (144335/22) (H) |