

Lille Eng 13 - Fravigelse af deklaration

16/27739

Beslutningstema:

Ansøgning om fravigelse fra bestemmelser i deklaration til opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen Lille Eng 13.

Indstilling:

Direktionen indstiller,

- At ansøgningen om at fravige den tinglyste deklaration til opførelse af et nyt enfamiliehus i 2 fulde etager med frilagt kælder mod sundet, fladt tag og uden røde vingetegl afvises, og at deklarationen i stedet sikres overholdt med et påbud efter planlovens § 43.

Sagsfremstilling:

Erhverv, Bolig og Natur har den 06-09-2017 modtaget ansøgning om at fravige deklaration af 27-03-1998 til opførelse af et nyt enfamiliehus i 2 fulde etager med frilagt kælder mod sundet, fladt tag og uden røde vingetegl på ejendommen Lille Eng 13.

Beskrivelse:

Ansøger har i sin ansøgning redegjort for følgende:

Det er et ønske, at bygningen for at opnå det fornødne etageareal, en hensigtsmæssig plandisponering samt et mere nutidigt arkitektonisk udtryk kan opføres i 2 fulde etager med frilagt kælder i det skånende terræn mod sundet. Den totale højde af en bygning i 2 fulde etager i forhold til en bygning i 1 ½ etage med 45 graders tag- hældning vil være mindre. Der er således ikke tale om, at fravigelsen vil være mere generende i forhold til udsigt for de bagvedliggende.

Der tale om et hus bestående af:

- Kælder – ca. 300 m²
- Fritlagt kælder – ca. 200 m²
- Stueetage – ca. 200 m²
- Tagetage – ca. 200 m² (lidt mindre i 1½ plan som følge af beregningsregler)
- Garage, altaner og terrasser

Deklarationen

Ejendommen Lille Eng 13 er, sammen med Lille Eng 9 og Lille Eng 11, omfattet af en deklaration som er tinglyst 27-03-1998.

Af deklarationens § 1 fremgår det:

- At der ikke må opføres bygninger med mere end 1½ etage samt eventuel kælder. Kælderen må udføres med frilagt facade mod sundet.
- At taghældning skal være mellem 25 og 45 grader.

- At tagbeklædning skal være rød vingetegl.

Svendborg Kommune er påtaleberettiget for deklarationen.

Som påtaleberettiget er der mulighed for at påtale forhold i strid med deklarationen, kræve deklarationen overholdt enten via planloven eller via civilretligt søgsmål eller helt at undlade at håndhæve deklarationen.

Baggrund for deklaration

Deklarationen er tinglyst i forbindelse med udstykning af ejendommen i 1998, i stedet for at lave en egentlig lokalplan

Da ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 02.01.B1.762 Boligområde Sundbakken, som udlægger området til boligformål i 1½ etage, er det administrations vurdering, at bestemmelser om etageantallet er medtaget i deklarationen for at sikre overensstemmelse med kommuneplanens ramme.

Inden for samme rammeområde er lokalplan nr. 002.316 gældende, hvor der ligeledes er medtaget bestemmelser om, at der ikke må opføres mere end 1½ etage.

Høringssvar

Administrationen har udbedt høringssvar fra de øvrige deklaraationsberettigede (Lille Eng 9 og Lille Eng 11). Der er ikke modtaget bemærkninger til høringen.

Faglig vurdering

Det er administrationens vurdering, at intentionen med deklarationen har været at søge en bestemt arkitektonisk bygningsudformning i form af byggeri i højst 1½ etage med skrå tage med røde vingetegl, som på den måde skal være med til at sikre en helhed i områdets udformning. Dette er fastholdt ved vedtagelse af deklaration, lokalplan og kommuneplanramme for området

Ansøger oplyser, at en tilladelse til et hus i 2 plan i det konkrete tilfælde vil medføre en lavere bygningshøjde, og at det er gavnligt for udsigten.

Udsigt kan generelt ikke sikres gennem bestemmelser om etageantal, da en 1-etages bygning kan bygges med samme højde som en 2-etages bygning, og intentionen med deklarationen er heller ikke at bevare udsigten for bagvedliggende ejendomme, som der er henvist til i ansøgningen.

Ejerne af Lille Eng 9 har tidligere fået afvist et tilsvarende ønske om at bygge i 2 plan og har derfor bygget i 1½ plan.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser:

Ved at tillade fravigelser fra deklarationen i stedet for at påtale dem, kan Svendborg Kommune risikere at gøre sig erstatningsansvarlig over for øvrige deklaraationsberettigede (Lille Eng 9 og Lille Eng 11), hvis der gennem civilretsligt sagsanlæg gives medhold i, at de øvrige deklaraationsberettigede har lidt et tab.

Lovgrundlag:

Deklarationen er en privatretlig aftale, som hverken hjemmel i bygge- eller planloven.

Deklarationens bestemmelser kan sikres overholdt gennem et påbud efter planlovens § 43 eller ved civilretligt søgsmål.

Bilag:

Åben - Bilag til dagsordenspunkt

Beslutning i Erhvervs-, Beskæftigelses- og Kulturudvalget den 12-10-2017:

Godkendt.