

Svendborg Kommune  
Miljø og Teknik  
5700 Svendborg

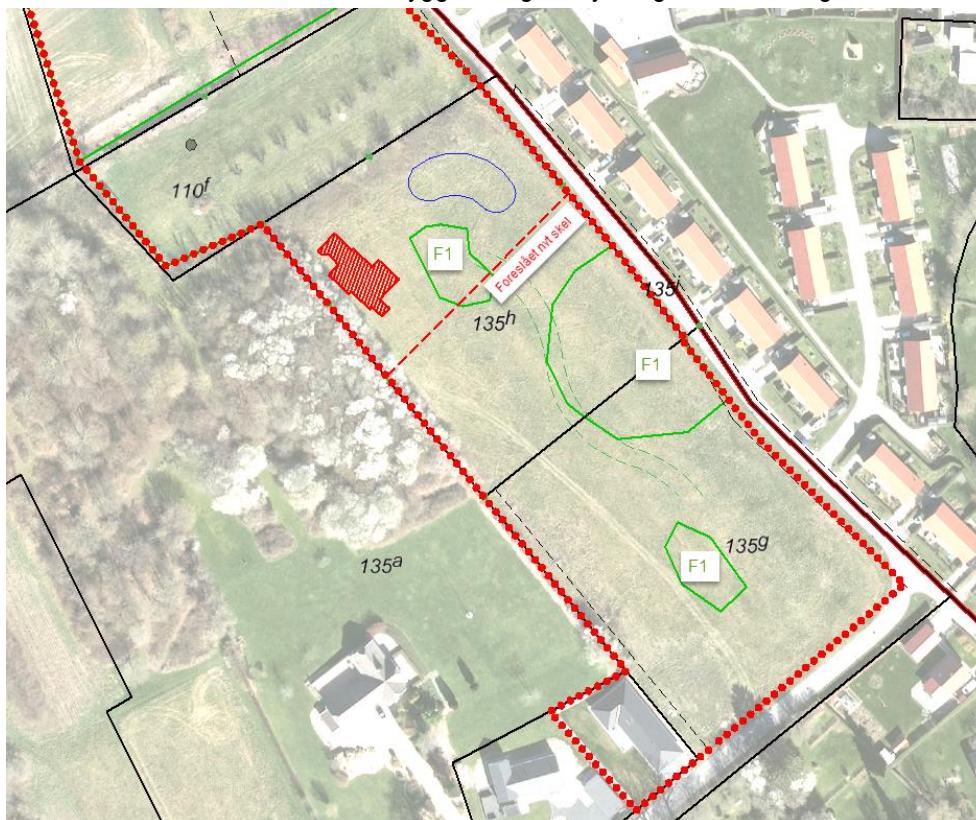
Dato: 3. dec. 2020  
J.nr.: 20205656  
Deres j.nr.:  
Side: 1 / 6

## Notat vedr. udstykning og bebyggelse på ejendommen Grønnedal 13, Troense.

Som aftalt på møde hos Svendborg Kommune d. 2. december 2020 fremsendes hermed notat vedr. mulig udstykning af større bygningsparcel på ejendommen Grønnedal 13 - matr.nr. 135h, Nyby By, Bregninge.

**Deltagere:** Lodsejer Nikolaj Lolk Bødker (Grønnedal 13), Teknisk chef Marianne Wedderkopp, Afdelingsleder Rasmus Vium Fristed, Byrådsmedlem Per Nykjær Jensen og Landinspektør Uffe Sørensen, LIFA A/S

På baggrund af ønske om udstykning af parcelhusgrund på nordlig del af 135h, Nyby By, Bregninge har lodsejer og bygherre et ønske om at foretage udstykningen af en bygningsparcel (som vist på Figur 1), hvorved de F1-markerede – og i lokalplan 566 princip-fastlagte - fælles friarealer bliver justeret, således at det nordligst beliggende F1-areal ikke bliver til hinder for bebyggelse og udstykning af den nordlige halvdel af matr.nr. 135h.



Figur 1

### LANDINSPEKTØRER

A Lucernemarken 1  
5260 Odense S  
T 6313 6800  
@ us@lifa.dk

LIFA A/S Landinspektører  
CVR 20937289  
BANK Jyske Bank: 5053-200100-0  
WWW lifa.dk

Fredericia T 7591 1200  
Kerteminde T 6532 1771  
Kolding T 7550 4900  
København T 3810 4700

Lindø T 3410 6600  
Middelfart T 6441 8100  
Odense T 6313 6800

Vejle T 7641 7100  
Vissenbjerg T 6480 1500  
Aarhus T 8693 9300

Lokalplan 566 åbner mulighed for udstykning af større grunde og Svendborg Kommune har – forud for mødet d. 2. december 2020 – givet tilsagn til, at den ønskede grund kan udstykkes og bebygges, således som bygherre og lodsejer har ønsket det. Den tilbageværende udfordring er således, at der på matr. 135h ligger et mindre fælles friareal og en del af et andet større friareal (delt mellem 2 ejendomme), der ønskes justeret/flyttet, som forudsætning for udstykningen.

Den nye bebyggelse af ét parcelhus mod vest og med stort haveanlæg mod øst sikrer et åbent udtryk og i rigt omfang et grønt haveområde.

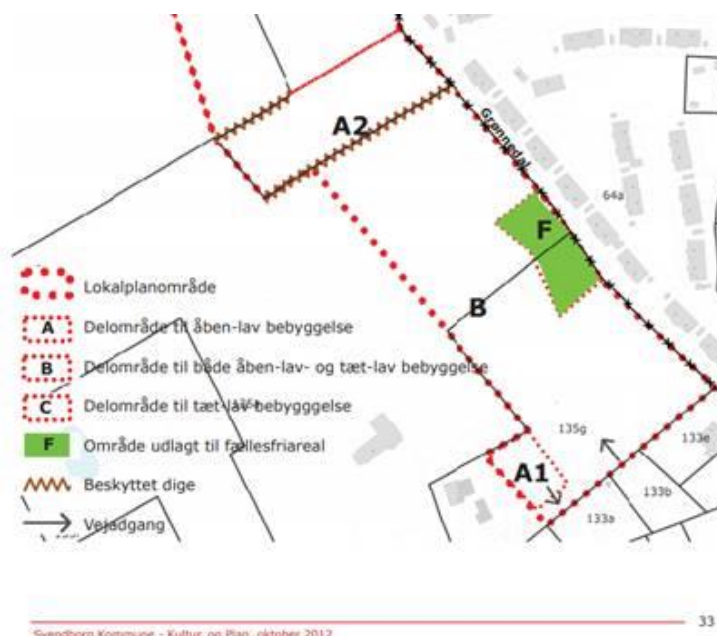
Da lokalplan 566 var i forslag (Figur 2) i 2012/2013 var der alene anført ét F-areal (fælles friareal), hvor dette var delt i 2 lige store dele på nuværende matr. nr. 135h og 135g.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 566 i 2013 er der dels blevet tilføjet 2 små friarealer (nord og syd), og dels er det større friareal ud mod Grønnedal uheldigvis – og mod forventning – blevet indtegnet således at det ikke længere opdeler F-arealet ligeligt mellem 135h og 135g. Arealerne er anført med F1 og anført som "Princip for friarealer" på lokalplanens kortbilag 02.

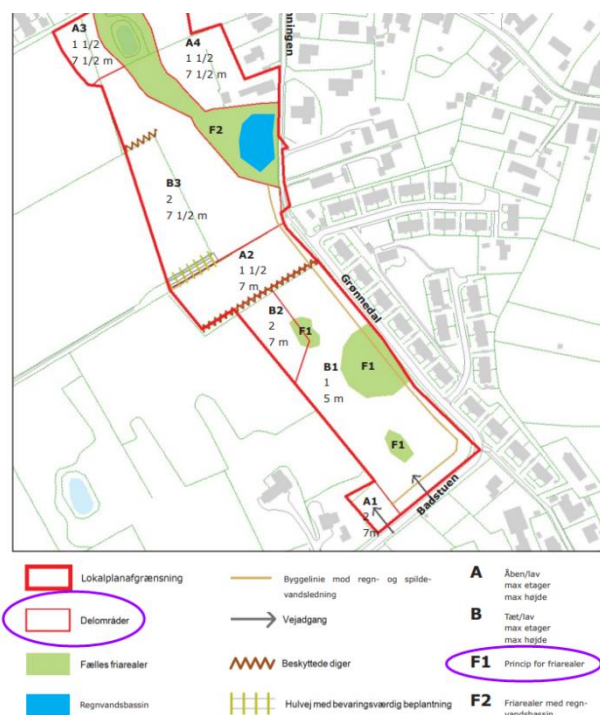
Denne "Princip"-angivelse vurderes at være langt mindre "fastlagt" end de F2-markerede friarealer i lokalplanområdet nordlige del, og kan som følge heraf tolkes bredt og justeres af Planmyndigheden, så længe planens formål og intentioner fastholdes.

Denne vurdering stemmer overens med Svendborg Kommunes tidligere planmedarbejder notat, og er netop årsagen til, at F1-arealerne ikke er vist med "delområde-signatur" (rød linie), da de blot er princip-fastlagte.

Som landinspektør for lodsejer Nikolaj Lolk Bødker vurderer jeg - som følge heraf - at Svendborg Kommune som planmyndighed har mulighed for at vælge at justere F1-arealerne blot de fortsat etableres og placeres på



Figur 2

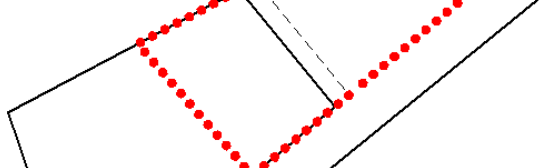


de omtrentlige placeringer og med den omtrentlige størrelse. Herved fastholdes lokalplanens formål, principper og intentioner.

Det største F1-areal (ud mod Grønnedal) vurderes mulig at reducere størrelsesmæssigt, således at de 2 delarealer på henholdsvis 135h og 135g bliver ens som oprindelig planlagt og forventet.

På baggrund af Svendborg Kommunes allerede principgodkendte udstykning af grunden mod nord, vil restejeendommen (sydlig del af 135h) maksimalt rumme 8 række-/kæde-/klyngehuse. Kommuneplanens generelle bestemmelser for opholdsarealer er mindst 80 m<sup>2</sup> fælles fri-/opholdarealer pr. bolig, svarende til krav om  $8 \cdot 80 \text{ m}^2 = 640 \text{ m}^2$  friareal.

Det nordlige F1-friareal foreslås af lodsejer og bygherre beliggende på rest-ejendommen (tæt-lav-bygnings-parcellen – den sydlige halvdel af 135h). Dette friareal er størrelses- og formmæssigt foreslået således, at det udgør 246 m<sup>2</sup>, hvilket giver et samlet friareal for ejendommen matr.nr. 135h efter udstykning på 638 m<sup>2</sup> + 246 m<sup>2</sup> = 884 m<sup>2</sup> - altså større end det areal, som kommuneplanen foreskriver (640 m<sup>2</sup>).



Figur 3

Det vurderes således muligt – forudsat Planmyndighedens godkendelse – at bevare lokalplanens formål, principper og intentioner, og tilmed indarbejde den bebyggelse, der er under endelig godkendelse hos Svendborg Kommune på matr.nr. 135g. Oplæg til udstykningsplan og plan for vejføring for den ønskede parcel er vist på Figur 4 på næste side.





Figur 4

### Alternativt forslag

Det kan vurderes, at ovennævnte forslags nordlige fælles friareal på 246 m<sup>2</sup> (incl. den 5 meter brede befæstede vej) bliver af begrænset værdi for beboerne i den kommende bebyggelse på restejendommen 135h. Når formålet og intensioenerne med fælles friarealer skal tages i betragtning, så må det væsentligste være, at arealerne har en størrelse og en brugbarhed for "fællesskabet", der svarer til det planlagte og vedtagne. Denne opfattelse taler for, at en alternativ placering af fællesarealerne vurderes som et alternativt forslag, hvor følgende forhold og formål er indarbejdet:



- At friarealerne og vejrabat-arealer kan komme til at udgøre en samlet "grønt" hele
- At størrelsen af de i lokalplanen princip-placerede F1-arealer (i alt ca. 1400 m<sup>2</sup> på 135h) bevares
- At det nordligst beliggende friareal indlemmes i de grønne vejrabatter og det øvrige større friareal
- At der etableres en beplantning langs det nye skel, som tillige kan benyttes til passage mod øst
- At der ikke ændres på friarealerne på matr. nr. 135g
- At det nye skelforløb (delingen af 135h) bliver retlinet, som ønsket af lodsejer/bygherre

På nedenstående Figur 5 er dette alternativ forsøgt vist. Jeg vurderer at dette forslag i højere grad er i overensstemmelse med lokalplanens formål og intentioner end det på figur 4 hidtil drøftede, idet størrelsen af de fælles friarealerne og græsrabatter på 135h kan fastholdes på de ca. 1400 m<sup>2</sup> - og gøres brugbare.



Figur 5

Som drøftet på mødet mellem parterne d. 2. december hos Svendborg Kommune er målet at finde en løsning, som ikke vil give anledning til klager, som efterfølgende skal behandles i Planklagenævnet, med deraf følgende lang ekspeditions- og ventetid – og som i værste fald kan give klagerne medhold. Dette er baggrunden for at der i nærværende notat til Svendborg Kommune fra min side er anført 2 alternativer, som Planmyndigheden (Svendborg Kommune) herefter må tage stilling til ”bæredygtigheden” af.

Nærværende bemærkninger er ikke et rådgivnings-notat, men alene et indlæg til støtte og visualisering ved Svendborg Kommunes stillingtagen til mulig flytning og reduktion af de omtalte fælles friarealer.

Uffe Sørensen  
Landinspektør  
LIFA A/S Landinspektører