

Michael Poulsen  
Praksis

**Byg og BBR**  
Svendborgvej 135  
5762 Vester Skerninge

Tlf. 62 23 33 33

[byg@svendborg.dk](mailto:byg@svendborg.dk)  
[www.svendborg.dk/byggeri](http://www.svendborg.dk/byggeri)

**SØKILDEVEJ 14 (5700) - DISPENSATIONSANSØGNING VEDR.  
OPFØRELSE AF 74 ALMENE BOLIGER SAMT ET FÆLLESHUS.**

8. april 2020

**Sagsnr.:** 2019-2488  
**Ejendommen:** Søkildevvej 14  
**Ejendomsnr.:** 105995  
**Matr. nr.:** 10-be, Skt. Jørgens, Svendborg Jorder  
**Ejer:** BOLIGSELSKABET BSB SVENDBORG

Sagsnr. 2019-2488  
ESDH: 19/27183  
Afdeling: Byg og BBR  
Ref. LAJ

Du har søgt om dispensationer fra lokalplan 210 og dispensationer fra lokalplan 634, i forbindelse med et fremtidigt seniorbofællesskab på Søkildevvej.

Der blev i december 2018 vedtaget en ny lokalplan (nr. 634) for en del af området, der skal bebygges. Lokalplan 634 aflyser derfor dele af lokalplan 210 som tidligere gjaldt for området. Området der skal bebygges, er derfor omfattet af to lokalplaner på samme tid. Kravene til byggeriet i området er imidlertid ikke ens i de to lokalplaner.

Der meddeles følgende dispensationer fra lokalplan 210:

1. Placering uden for byggefeltet. Dispensation fra §7, så boligbebyggelse placeres delvis uden for byggefeltet. Bebyggelsen kommer ikke tættere på skel mod naboerne uden for lokalplanen, og der er tale om mindre overskridelser. Det vurderes ikke at være til gene for naboerne. Lokalplan 634 (som ikke gælder i dette område) viser i øvrigt på kortbilag 3 boliger indenfor lokalplan 210, som ikke er placeret inden for byggefeltet.
2. Vej, sti og parkeringsforhold. Dispensation fra §5, så interne stier kun bliver 1,3 m istedet for de krævede 1,5 m. De 1,3 m svarer til bygningsreglementets krav. En bredde på 1,5 m sikrer til gengæld, at en kørestols-/rollatorbruger og en gående kan passere hinanden. Der er ikke krav til stibredder i lokalplan 634. Det er således kun i lokalplan 210, at der er krav til stibredder. Der kan derfor kun kræves en stibredde på 1,5 m inden for lokalplan 210.



*cittaslow* - Svendborg

**Åbningstider:**

mandag-tirsdag	Kl. 10.00-14.00
onsdag	LUKKET
torsdag	Kl. 10.00-16.30
fredag	Kl. 10.00-14.00

3. Vej, sti og parkeringsforhold. Dispensation fra §5, stk. 4, hvor der er krav om etablering af 1 parkeringsplads pr. bolig inden for lokalplanområdet. Der kommer til at mangle én parkeringsplads inden for lokalplan 210, som man ønsker at placere inden for lokalplan 634, i "Etape 2". Dette er ifølge en note til §5 tilladt, hvis kommunen godkender det. Parkeringspladsen skal tinglyses på begge ejendomme. Dette er normalt også en mulighed ifølge bygge-loven.
4. Bygningernes omfang og placering. Dispensation fra §7, bygningernes omfang og placering. Der er krav om en maksimal facadehøjde på 5,5 m, hvilket du oplyser ikke kan overholdes pga. krav i bygningsreglementet om en loftshøjde på min. 2,5 m. Facadehøjden overskrides med ca. 0,7 m. Den samlede højde over gulv oplyses at blive 7,25 m, dvs. væsentligt under den tilladte maksimale højde på 10 m. Da det ikke er muligt at bygge i to etager (som ellers er tilladt i lokalplanen) inden for den maksimale facadehøjde, dispenseres som ansøgt. Det vurderes ikke at give væsentlige gener for naboerne, bl.a. fordi den samlede højde overholdes.
5. Bygningernes ydre fremtræden. Dispensation fra §8, krav om taghældning på mellem 25 og 45 grader. Tagene ønskes udført med en hældning på 15 grader, som er tilladt indenfor lokalplan 634. Kravet om en taghældning på min. 25 grader skyldes formentlig kravet om tegltag i lokalplan 210. Det vurderes at en taghældning på 15 grader vil give den samlede nye bebyggelse et mere ensartet udtryk.
6. Bygningernes ydre fremtræden. Dispensation fra krav om tegl eller tegllignende tag i §8. Bygningerne ønskes opført med tagpap, som i resten af området der skal bebygges. Kravet om tegltag er ikke videreført i lokalplan 634, som delvist afløser lokalplan 210. Formålet med lokalplan 634 er bl.a. at indpasse byggeriet i det eksisterende miljø. Da der ikke er krav om tegltag i andet end lokalplan 210, vurderes det at tagpap vil give den samlede nye bebyggelse et mere ensartet udtryk, og stadig sikre at bebyggelsen indpasses i det bestående miljø.

Der meddeles således de søgte dispensationer fra lokalplan 210.

Der meddeles følgende dispensationer fra lokalplan 634:

7. Vej, sti- og parkeringsforhold. Dispensation fra § 6.9, langs lokalplangrænsen mod boligområderne skal der etableres afskærmning fra parkerede bilers lygter i min. 1,2 m højde. Dispensationen meddeles således at afskærmning etableres ud mod eksisterende naboer udenfor lokalplan 634 og 210, men således at afskærmningen ikke etableres mellem "Etape 1" og "Etape 2", dvs. mellem lokalplan 634 og 210. Det har formentlig været meningen at kravet

kun skulle gælde ud mod naboerne uden for lokalplanområderne. Dette fremgår dog ikke klart af lokalplan 634, og derfor forudsætter ønsket en dispensation.

8. Bygningernes placering og omfang. Dispensation fra § 7.7, således at boliger kan opføres 2,5 m fra skel mod vej (Søkildevej) og fælleshuset kan opføres 2,5 m fra skel mod erhvervsbygning på Vilhelmskildevej. Afstandskravet i lokalplanen er i begge tilfælde 6,5 m. Det vurderes ikke at det vil give gener for naboerne at boligerne i område B, ud mod Søkildevej, opføres 2,5 m fra skel mod vej. Planafdelingen har oplyst, at det ikke var meningen at lokalplanen skulle have indeholdt de nævnte afstandskrav disse to steder i lokalplanen. Der er gennemført partshøring af ejeren af Vilhelmskildevej 1, og naboorientering af Søkildevej 8. Ejeren af Søkildevej 8 har sendt bemærkninger inden for tidsfristen. Det har ejeren af Vilhelmskildevej 1 ikke.

9. Bygningernes placering og omfang. Der søges om dispensation fra § 7.7, hvor det fremgår at alle bygninger skal placeres henholdsvis 6,5 m og 8,5 m fra skel. Der ønskes opført 3 cykelskure, som placeres i skel. Højden er 2,5 m.  
Der meddeles afslag på dispensationsansøgningen, da der ikke er krav om opførelse af cykelskure. Cykelskurene vil kunne give skygge på naboejendommene, og bryde den ubebyggede zone mellem lokalplanområdet og det eksisterende boligområde.

Du har i stedet foreslået tre nye placeringer af skurene, som gør at de ikke placeres for tæt på skel. De to af cykelskurene (dem ved nr. 20 og nr. 14) bliver placeret på de torve som skulle friholdes for byggeri større end 10 m<sup>2</sup>, jfr. § 7.3.

Der dispenseres fra § 7.3 til opførelsen af skurene, da der stadig er torve begge steder, blot er skurene blevet større. Og det vil ikke være til gene for naboerne.

Det sidste skurs placering kræver ikke dispensation.

Afgørelsen er meddelt i henhold til § 19 stk. 1 i planloven.

Dispensationerne er gældende i tre år fra dags dato i henhold til planloven.

Klagevejledning til afgørelsen er vedlagt.

Venlig hilsen

Lars Jeppesen  
Byggesagsbehandler  
Tlf. 62233322

## Klagevejledning: Lov om planlægning

### Klagemyndighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID.

På hjemmesiden [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk) er der en vejledning til hvordan du klager. Når du klager skal du betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt. Yderligere vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Klagen sendes gennem Klageportalen til Svendborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Du kan klage over afgørelser, der er truffet ud fra lov om planlægning, jf. lovens § 58. Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

### Hvad kan du klage over?

Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlførtolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. I afgørelser om landzonetilladelser er der dog fuld klageret.

Det er Planklagenævnet, der vurderer, om den konkrete afgørelse er undergivet klageadgang.

### Klagefrist

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

### Opsættende virkning af klage

Indgivelse af rettidig klage til Planklagenævnet har som udgangspunkt ikke opsættende virkning.

Følgende rettidige klager har dog opsættende virkning, medmindre

Planklagenævnet bestemmer andet:

1. Klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1 og nr. 2.
2. Klage efter sommerhuslovens § 10 e, stk. 1.
3. Klage efter kolonihavelovens § 9.
4. Klage efter mastelovens § 8, stk. 1.

Planklagenævnet kan ved rettidig klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 eller mastelovens § 22 beslutte, at en meddelt tilladelse eller godkendelse ikke må udnyttes, og at et påbud ikke skal efterkommes. Såfremt et bygge eller anlægsarbejde iværksat, kan Planklagenævnet påbyde dette standset.

### **Domstolsprøvelse**

Hvis du ønsker afgørelser efter lov om planlægning prøvet ved domstolene, skal du anlægge sag senest 6 måneder efter, at der er truffet en afgørelse eller afgørelsen er blevet offentliggjort.

Maj 2017