

<b>Emne</b>	Dispensationsansøgning	<b>Sagsnr.</b>	19.003
<b>Sag</b>	Seniorboliger Søkildevej, Svbg.	<b>Bygherre</b>	Boligselskabet Sydfyn v/Domea.dk

## Dispensationsansøgning – Lokalplan 634.

2021.06.16

rev. 2021.06.23

Seniorbofællesskab Søkildevej – Boligselskabet Svendborg

Ejendommen: Søkildevej 14, 5700 Svendborg  
Matr. nr.: 10-be Skt. Jørgens, Svendborg Jorder  
Matrikulært areal: 13.020 m<sup>2</sup>.  
SK. Sagsnr. 2019-2627, byggetilladelse af 29. april 2020.

### Kort orientering

I forlængelse af ekstern advokats gennemgang af lokalplan 634, dennes notat herom dateret den 5. maj 2021 samt efterfølgende møde med ledelsen for Byg & Miljø Svendborg Kommune, søges hermed på vegne af bygherren nedenstående dispensationer med henblik på gennemførelsen af byggeriet i henhold til lokalplanen. Det skal dog bemærkes, at bygherren mente, at lokalplanen muliggjorde de ønskede forhold og ikke krævede dispensation.

### Projektet:

Projektet omhandler opførelse af 74 stk. lejligheder samt et fælleshus fordelt i henholdsvis 13 stk. bygningskroppe udført i 2 etager (stueplan og 1. sal). Derudover udføres 3 stk. bygningskroppe i 3 etager, (stueplan, 1. sal og 2. sal), derudover udføres 1. stk. fælleshus i et plan.

Grunden er en samlet matrikel på 13.020 m<sup>2</sup> med ca. 10 m terrænfald i 2 retninger dels fra Søkildevej og ned mod Egensevej og dels fra Søkildevej og ned mod Sankt Jørgens Vej. Grunden er reguleret af to forskellige lokalplaner, Lokalplan 210 af 29.11.1989 og lokalplan 634 – 18.12.2018.

Lokalplan 634 er udarbejdet på baggrund af det planlagte projekt og disponering fra planlægningen i fasen for lokalplanens tilblivelse.

Følgende 3 dispensationer søges vedrørende lokalplan 634:

-----

### § 9 – Ubebyggede arealer

§9.1 – Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn efter områdets byggeri og ikke nærmere skel end 1,5 m.

## PRAKSIS

Der ansøges om dispensation til at terrænregulere nærmere skel end 1,5 m ud for matrikel nr. 10cø delvist, 10cz, 25x, 720N delvis samt mod Søkildevej ud for Væveriet 2, jf. vedlagte bilag Kote og belægningsplan, tegn 1.02 fra C & W arkitekter.

Dispensationen søges dels idet det er nødvendigt at regulere det såkaldt naturlige terræn fra skel og 1,5 m ind på grunden langs skellet mod ovennævnte matrikler for at projektet kan gennemføres i henhold til lokalplanen; dels idet reguleringen og fortsættelsen/etableringen af støttemure i skel vil skabe entydige og sikre terrænforhold mellem lokalplanområdet og ovennævnte matrikler.

I skellet mod nordvest mod Esthersvej forudsættes den eksisterende mur (gammel kælderydervæg fra tidligere fabrik) i skel, gående fra Søkildevej og ned midt på matrikel nr. 10cz, bibeholdt. Jf. vedlagte bilag 2.

Den eksisterende mur i skel ønskes videreført frem til skellet mellem matr.nr. 25x og 25u. Videreførelsen af muren udføres med overkant mur minimum 20 cm over lokalplanrådets færdige terræn i skel, så der udføres en opkant langs tilstødende terræn på lokalplanområdet. Derved sikres, at overfladevand fra lokalplanområdet holdes på egen grund.

Terrænforskellen mellem vej- & parkerings pladser ud for Spinderiet 16 & 18 mod naboerne dels mod Esthersvej og dels mod Vilhelmskildevej, er fremkommet efter etablering af et nyt underjordisk offentligt vandopsamlingsbassinledning udført og planlagt af Svendborg Kommune, Vand & Affald A/S. Vand & Affald har under udarbejdelsen af lokalplanen oplyst dels at vandopsamlingsbassinledningen krævede en støttemur mod tilstødende naboer i skel grundet de aktuelle terræn forskelle, dels at der krævedes en minimumskote (11,00) på belægninger over anlægget.

Dette har mod de pågældende matrikler mod Esthersvej resulteret i en terrænregulering på mellem 0 og 1 m og mod matr.nr. 720n på mellem 0 og 1,2 m. Med hensyn til matr.nr. 17æ har bygherre indgået en aftale med ejeren om arealoverdragelse, hvorved afstandskravet overholdes.

Mod matr.nr. 720n er udført en støttemur i skel som følge af ovenstående vandopsamlingsbassin og for etablering af vendeplads for renovations- og lastbiler. Denne løsning ønskes bibeholdt uændret.

Mod Søkildevej ud for Væveriet 2 ønskes terrænet udført skrånende for at udligne terrænforskellene mellem vejens forløb og lokalplanbyggeriets udvendige opholdsområder. Terrænet mod Søkildevej reguleres i det i bilag 1 anførte område med en let skråning fra højere liggende, skrånende fortov og ned til terræn; en terrænregulering på mellem 0 og 0,7 m.

Hvis ikke der kan meddeles dispensation i henhold til ovenstående, vil det bl.a. have følgende konsekvenser:

1) Såfremt terrænet ikke tillades reguleret nærmere skel en 1,5 m vil det medføre, at den af Vand & Affald krævede støbte mur mod matr.nr. 720n skal nedbrydes og flyttes 1,5 m ind på projektgrunden, hvilket er besværliggjort af det underliggende ledningssystem, ligesom en brønd i 1,5 m zonen vil blive blotlagt og rage op over terrænet.

2) Med flytningen af muren, jf. ovenstående pkt. 1), vil der ikke længere være plads til at etablere vendeplads for renovationsbiler og for lastvogne nødvendige for drift og service for vandopsamlingsbassinledningen, jf. lokalplanens §6.4. Således vil der skulle søges om dispensation fra §6.4.

3) Såfremt terrænet ikke tillades reguleret nærmere skel en 1,5 m mod matr.nr. 10cø, 10cz og 25x vil det medføre, at der 1,5 m fra skel udføres en støttemur og at 1,5 m zonen bibeholdes i såkaldt naturligt terræn, hvorved der i realiteten opstår en "grøft", som muligvis vil blive vandfyldt med overfladevand fra matr.nr. 10cø, 10cz og 25x, da disse grunde har fald ned mod skellet, medmindre ejerne af matr.nr. 10cø, 10cz og 25x sørger for ikke at lede vand ind på lokalplanområdet.

4) Med udførelsen af muren 1,5 m fra skel iht. ovenstående pkt. 3) vil det kræve en dispensation fra lokalplanens §6.5, Etablering af 1 P-plads pr. bolig. Dette vil – med løsningen under pkt. 3) – ikke kunne tilvejebringes indenfor lokalplanområdet, da p-pladserne derved skal udføres på langs af Spinderiet, hvorved der vil mangle omkring 5 p-pladser i lokalplanområdet.

Således søges om dispensation til at terrænregulere nærmere skel end 1,5 m ud for de nævnte matrikler samt mod Søkildevvej, idet de beskrevne løsninger på en rimelig måde, og ud fra de eksisterende forhold på stedet, muliggør byggeriets virkeliggørelse og tilgodeser lokalplanrådets naboer ved at sikre disse mod eventuelle gener.

-----

### **§ 6 – Vej-, Sti- og parkeringsforhold**

§6.8 – Langs lokalplangrænsen mod boligområderne skal der etableres afskærmning fra parkerende bilers lygter i minimum 1,2m højde. Det skal ske ved at:

- Etablere en grøn bræmme med en minimumsbredde på 1m.
- De steder hvor der i lokalplangrænsen er et terrænskift kan højdeforskellen anvendes som den nævnte afskærmning. Hvis højdeforskellen er mindre end 1,2m skal der tilføjes yderligere afskærmning for at nå de 1,2m.

Der ansøges om dispensation fra lokalplanens løsning om afskærmning for parkerede bilers lygter udført med "en grøn bræmme", 1,2 m høj, 1 m bred, idet denne løsning ikke vil give tilstrækkelig afskærmning fra parkerende bilers lygter året rundt.

Således ansøges – i forlængelse af ovennævnte dispensationsansøgning vedrørende §9 – om dispensation til at udføre en alternativ afskærmningsløsning i form af et plankeværk i en højde på min. 1,2 m og op til til 1,8 m over lokalplanrådets færdige terræn ved skel. Plankeværket vil sikre naboerne mod generende billygter bedre end iht. lokalplanens §6.8. Den endelige højde på plankeværket tænkes aftalt med den enkelte nabo.

Plankeværket udføres på den i ovennævnte dispensationsansøgning vedrørende §9 nævnte støttemur i skel, såfremt der gives dispensation hertil. Plankeværket udføres indenfor lokalplanområdet ud for matr.nr. 10cø, 10cz og 25x. Jf. vedlagte bilag 1 og 2.

-----

Tidligere ansøgt dispensation ang. §8.9 – Bebyggelsens ydre fremtræden, afskærmning af sidepartier i altandørspartier, dateret den 19. april 2021, tilbagekaldes hermed og erstattes af nedenstående.

### **§ 8 – Bebyggelsens ydre fremtræden**

§8.9 – Bebyggelsens vinduer i 1. og 2. sals højde skal placeres minimum 50cm over gulv.

På alle altaner og franske altaner er der projekteret ét sammenbygget altandørparti med et fast sideparti som går til gulv, med samme udtryk som havde det været et dørblad i en dobbeltdør. Der findes i lokalplanen ikke bestemmelser for altandørpartier, hvorfor vi mener, at den projekterede løsning for disse partier er tilladt i henhold til lokalplanen.

Hensigten med bestemmelsen §8.9 er at reducere indkigsgener mod naboer udenfor lokalplanområdet, jf. hvidbogen for lokalplan 634, indsigelse/bemærkning nr. 4.3, hvor kommunens administration anbefaler "... at der tilføjes en bestemmelse, så vinduer fra gulv til loft ikke tillades på 1. og 2. sal." som svar på indsigers indsigelse/bemærkning, der vedrører indkigsgener.

Udover at det er vores standpunkt, som ovenfor beskrevet, at den projekterede løsning overholder lokalplanen, vurderes den i lokalplanen beskrevne løsning for vinduerne – at disses skal placeres 50 cm over gulv – ikke at have reel betydning for eventuelle muligheder for indkig. Ej heller vurderes en eventuel afskærmning af den nederste del af det faste sideparti at gøre hverken fra eller til i forhold til eventuelle muligheder for indkig. Det skal bemærkes, at bebyggelsens vinduer i øvrigt er placeret 50 cm over gulv.

Den væsentligste imødekommelse i forhold til indkigsgener for nærværende projekt skete ved kommunens generelle tilbagerykning af hele byggeriet fra skel som følge af høringsfasen for lokalplanen.

Således søges om dispensation til at udføre de faste sidepartier som planlagt, såfremt det af kommunen fastholdes, at sidepartierne skal tolkes som værende et vindue.

Hvis der ikke kan gives dispensation i henhold til ovenstående, søges om tilladelse til at udføre én af nedenstående to muligheder for at imødekomme behov for afskærmning af den nederste del af partierne:

#### **Mulighed 1**

Både altandørenes og de tilhørende sidepartiars ruder på de franske altaner på 1. og 2. sal i hele byggeriet afdækkes med translucent folie (uigennemsigtig folie) fra overkant gulv og 50 cm op. I forbindelse med monteringen af folien indskrives i alle lejekontrakter at folien ikke må afmonteres og der tinglyses en klausul på ejendommen om at folien ikke må afmonteres. Jf. vedlagte bilag 3.

#### **Mulighed 2**

Altandørenes sidepartier afdækkes indvendigt med fastmonteret uigennemsigtig plade fra overkant gulv og 50 cm op på de i bilag 4 med rødt markerede altanpartier på adresserne Spinderiet 10, 14, 16 og 18 samt Væveriet 12.

## PRAKSIS

På bygherrens vegne

Venlig hilsen

Christian Tilma  
Praksis Arkitekter

Bilag: Bilag 1 - Kote og belægningsplan med terrænregulerede områder.  
Bilag 2 - Udsnit af Støttemur i skel mod nordvest  
Bilag 3 - Afdækning på partier med translucent folie  
Bilag 4 – Bilag til dispensationsansøgning vedr. lokalplan 634 §8.9  
Bilag 5 – Afdækning af sidepartier med indvendig plade