

## Dispensationer fra lokalplan 591

23/7755

### Beslutningstema

Ejeren af ejendommen Gambøtvej 29 – 41, "Thurinerhusene", har søgt om flere dispensationer fra den gældende lokalplan.

Sagen fremlægges til udvalget med henblik på at beslutte om der skal meddeles de ansøgte dispensationer fra lokalplanen.

### Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- A. at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation til varmepumper og afkast på tag
- B. at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation til højere bebyggelsesprocent
- C. at der meddeles dispensation til højere lysmaster end foreskrevet i lokalplanen
- D. at administrationen bemyndiges til at træffe beslutning om dispensation fra yderligere fire paragraffer i lokalplanen

### Sagsfremstilling

Sagen handler om ejendommen Gambøtvej 29 – 41, se bilag 1 (Bilag 1. Luftfoto)

Sagen har tidligere været behandlet i Plan- og Lokalsamfundsudvalget, hvor der er meddelt dispensation til boliger i stueplan, se bilag 2 (Bilag 2. Beslutning fra møde den 28-06-2022).

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 591 "for et område til blandet bolig- og erhverv ved Thurøbund Marina, Gambøtvej", se bilag 3 (Bilag 3. Lokalplan nr. 591).

Ejeren af ejendommen søger nu om dispensation fra en række yderligere forhold i lokalplanen, se bilag 4 (Bilag 4. Ansøgninger om dispensation).

Ansøgningerne har været sendt i naboorientering (det formelle ord for en nabohearing i planloven), se bilag 5 (Bilag 5. Naboorientering) og bilag 6 (Bilag 6. Omfang af naboorientering). Alle bemærkninger er vedlagt, også dem der er modtaget fra nogen, der ikke er blevet orienteret, se bilag 7 (Bilag 7. Bemærkninger til naboorientering).

### Varmepumper og afkast på tag

I henhold til § 7.4, må der ikke etableres andre installationer på taget end et elevatorårn pr. punkthus. Elevatorårnene må have en højde på 2,5 m over taget.

Husene bygges med kabinelifte, og der vil derfor ikke være behov for elevatorårne.

Man ønsker at opvarme boligerne med varmepumper. En beregning viser, at varmepumperne kommer til at støje mere end tilladt ved facaderne på de nye boliger, hvis de bliver placeret på terræn.

Der ønskes dispensation til at placere dem på taget.

Varmepumperne vil blive inddækket, som vist på billeder. Inddækningerne har en højde på 1,4 m.

Man ønsker ligeledes dispensation til at placere afkast fra ventilation og faldstammer på taget.

Ifølge støjberegningerne er der forskel på, hvor meget støj de forskellige placeringer giver ved naboerne. Nogen vil få mest støj ved en placering på taget, mens andre vil få mest støj ved en

placering på terræn. Ifølge beregningerne, vil ingen naboer blive belastet med mere end 35 dB, hvilket overholder grænseværdierne.

Det er administrationens anbefaling, at lokalplanens bestemmelser bør følges således, at der meddeles afslag på ansøgningen. Intentionen med lokalplan har været at begrænse tekniske anlæg på taget, hvilket også vil være naboernes forventning. Det vurderes, at der ikke foreligger tilstrækkelig begrundelse til at dispensere fra lokalplanen i dette tilfælde.

### **Højere bebyggelsesprocent**

Ifølge lokalplan 591, § 7.4, må der maksimalt opføres 4500 m<sup>2</sup> etageareal. Der er imidlertid en uklar formulering til slut i denne paragraf, som gør at der må opføres byggeri op til en bebyggelsesprocent på 50 %.

Der ønskes dispensation til en bebyggelsesprocent på 52,15 %, svarende til 206 m<sup>2</sup> for meget, og 5003 m<sup>2</sup> i alt.

Bebyggelsesprocenten er bl.a. øget, fordi der allerede er afgivet et areal af grunden til en offentlig sti, og der forventes overført yderligere areal til en nabogrund, hvorved det samlede grundareal mindskes.

Derudover havde ansøgerne ikke medregnet arealet af de øverste overdækkede altaner i den første beregning af bebyggelsesprocent.

Det er administrationens anbefaling, at lokalplanens bestemmelser bør følges således, at der meddeles afslag på ansøgningen. Bebyggelsesprocenten er allerede betydeligt overskredet i forhold til det, der er stillet naboerne i udsigt i forbindelse med lokalplanens vedtagelse. Det er administrationens vurdering, at den ønskede dispensation vil medføre en væsentlig afvigelse i forhold til det, der var intentionen med lokalplanen.

### **Højere lysmaster**

Der ønskes dispensation til at etablere vejbelysning på den nederste del af Gambøtvej med en lyspunktshøjde på mere end de max. 3 m., der er krav om i lokalplanen. Der ønskes opsat lysmaster af samme type og højde (6 m.) som eksisterende vejbelysningsmaster på Gambøtvej. Der er bemærkninger fra flere naboer, som er imod den øgede højde.

Det er administrationens vurdering, at lokalplanen formentlig har haft til hensigt at regulere belysningen ved boligerne og ikke ved vejen. Vejen er imidlertid ikke undtaget. Det vurderes derfor, at det vil være hensigtsmæssigt at meddele den ønskede dispensation fra lokalplanen.

### **Øvrige dispensationer**

Der søges om dispensation fra i alt 7 paragraffer i lokalplanen, som der skal tages stilling til. Der er vedlagt bilag med opstilling og nummerering af alle forhold, se bilag 8 (Bilag 8. Oversigt over dispensationsforhold).

Administrationen vurderer, at det vil være i overensstemmelse med kompetencefordelingsplanen og den gældende administrative praksis at meddele dispensation fra yderligere 4 paragraffer indeholdende en række forhold ud over de tre tidligere nævnte. Da det samlede antal ansøgte dispensationer imidlertid langt overstiger det sædvanlige niveau for antallet af administrative dispensationer i tilsvarende byggesager, forelægges dette med henblik på udvalgets specifikke bemyndigelse af administrationen i denne sag.

Der er udover de nævnte forhold også søgt om dispensation fra lokalplanens krav om oprettelse af en grundejerforening. Det er imidlertid ikke muligt at stille krav i en lokalplan om oprettelse af en grundejerforening ved opførelse af etageboliger. Kravet kan derfor ikke håndhæves, og det kræver dermed ikke dispensation at undlade at oprette en grundejerforening.

**Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser**

Ingen relevante konsekvenser for Svendborg Kommune.

**CO2-Konsekvensvurdering**

Ikke relevant

**Lovgrundlag**

Planloven

**Sagen afgøres i**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

**Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 09-05-2023**

Udvalget besluttede at meddele afslag på pkt. A, B og C.

Udvalget valgte ikke at træffe beslutning om pkt. D, idet projektet skal revideres.

**BILAG:**

1 - 5919004	Åben	Bilag 1. Luftfoto	(79267/23)	(H)
2 - 5919112	Åben	Bilag 2. Beslutning fra møde den 28-06-2022	(79355/23)	(H)
3 - 5919005	Åben	Bilag 3. Lokalplan nr. 591	(79268/23)	(H)
4 - 5919273	Åben	Bilag 4. Ansøgninger om dispensation	(79477/23)	(H)
5 - 5916651	Åben	Bilag 5. Naboorientering	(77502/23)	(H)
6 - 5907802	Åben	Bilag 6. Omfang af naboorientering	(71193/23)	(H)
7 - 5919200	Åben	Bilag 7. Bemærkninger til naboorientering	(79412/23)	(H)
8 - 5916104	Åben	Bilag 8. Oversigt over dispensationsforhold	(77086/23)	(H)