

Syddjurs Kommune
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft

25. juni 2025
J.nr. 26-39895

Margit Kruse/JH
Tlf.: 86 34 38 22
mk@mpadvokater.dk

Vedr.: jeres sagsnr. 25/11133 - forslag til lokalplan nr. 444 samt tilhørende kommuneplantillæg 18 – HØRINGSSVAR SOLSORTEVEJ 5, 8410 RØNDE

Som advokat for ejerne af Solsortevej 5, 8400 Rønne, Pia og Ole Thomsen, skal jeg herved fremsende nærværende høringssvar vedr. byggeriet omfattet af lokalplansforslag nr. 444. Byggeriet benævnt "Birkeparken Rønne".

Min klients ejendom er placeret nordøst for Birkeparken, og har således udsigt mod syd og sydvest.

På naboejendommen "Birkeparken" er der pt. opført nogle enkelte lavere bebyggelser på halvandet plan. Disse bebyggelser påtænkes nedrevet og i stedet opføres nogle nye bebyggelser som er væsentligt højere end de gamle og som ligeledes er placeret anderledes på grunden, hvilket bidrager til generne af min klients ejendom på Solsortevej nr. 5.

Bygning nr. 7, 8 og 10 vil i de påtænkte dimensioner fratage mine klienter den udsigt de har mod syd og sydvest, ligesom de mister aftensolen på deres terrasse.

Derudover vil ovennævnte 3 bygninger skabe fuldt og uhindret indkig fra samtlige boligheder der har vindue eller altan mod mine klienters ejendom.

I dag har mine klienter kun et meget begrænset indkig fra et vindue der ligger på tværs af indkigslinjen mod syd fra 1. salen i den halvandet plans ejendom der er placeret omtrent i det byggefelt, hvor bygning nr. 10 skal placeres.

Der vil således være et meget væsentligt hensyn at tage til mine klienter f.s.v.a indkigsgener, hvorfor byggeriet bør projekteres på en måde, så disse indkig minimeres.

Mine klienters ejendom bliver "pakket ind" i etagebyggeri, hvilket aldrig har været en kendt forudsætning for deres erhvervelse endsige en forudsætning de måtte regne med af andre grunde, da de købte deres ejendom.

Som det fremgår af vedlagte billeder, ligger den eksisterende bebyggelse tæt på ejendommen, dog uden at denne er fremtrædende / massiv. Et etagebyggeri, vil foruden indkigsgener, have en helt anden og langt mere massiv indvirkning på mine klienter udsyn/udsigt herunder hele fornemmelsen af at "være lukket inde mellem andre bygninger".

Det skønnes at etagebyggeriet vil ligge 13 meter fra mine klienters ejendom, hvilket selvsagt vil have en stor indvirkning henset til byggeriets dimensioner, herunder højden.

Jeg skal på det kraftigste **opfordre** til at kommunen forud for tilladelse og vedtagelsen af lokalplan 444, foretager besigtigelse af mine klienters ejendom, samt stiller krav om at der fra bygherres side foretages en målefast visualisering af byggeriet Birkeparken, set fra mine klienters ejendom, og som inddrages til belysning af før omtalte gener.

Det vil herefter være min opfattelse at byggeriet i væsentlig grad skal modificeres, for ikke at have massive indvirkninger på mine klienters ejendom. Som anført har mine klienter aldrig kunnet forudsætte et byggeri i denne skala da de købte ejendommen.

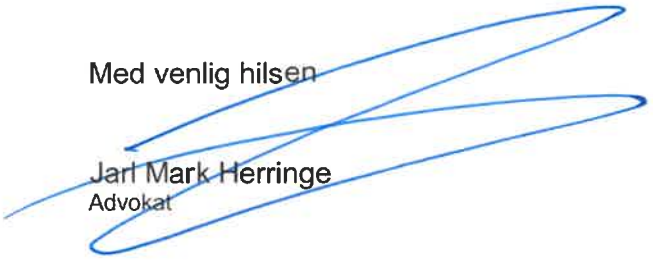
De indkig som mine klienter i medfør af byggeriet tvinges til at tåle, er helt uacceptable.

Jeg skal desuden anmode om at kommunen stiller krav om at byggeriet projekteres således at indkigsgener minimeres dels ved lavere bebyggelse / mindre terrænregulering, og at der desuden i byggetilladelsen stilles krav om at bygherre forud for byggeriets påbegyndelse, skal undersøge og foranledige sikring af naboejendommene i medfør af byggelovens § 12.

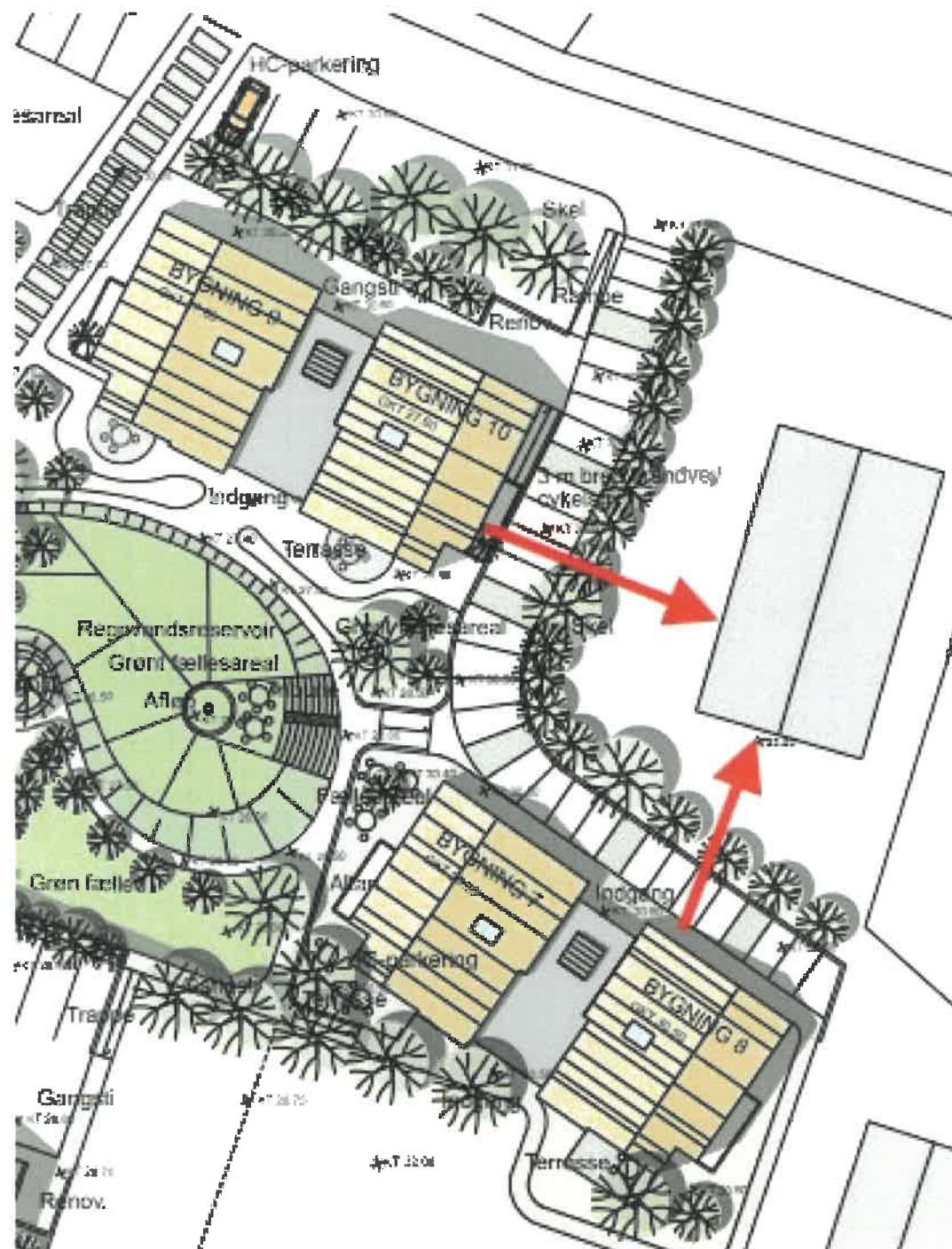
Endvidere vedlægges erklæring fra ejendomsmægler Nybolig, som udviser at mine klienters ejendom får et værditab på kr. 200.000,00 ved at det påtænkte byggeri gennemføres som skitseret og forudsat i lokalplan 444.

Dertil skal jeg venligst bemærke at den påtænkte cykelsti/brandvej, tillige påtænkes anvendt som adgangsvej til bygning 7 og 8, hvilket strider direkte mod projektforslaget og hvilket desuden vil medføre væsentlige støjgener for mine klienter. Dette forhold skal naturligvis også adresseres i en tilladelse / lokalplan.

Med venlig hilsen



Jarl Mark Herringe
Advokat















**Jeppesen & Sørensen
Rønde**

Hovedgaden 13
8410 Rønde

Tlf.: 8637 3711
8410@nybolig.dk

Ansvarlige indehavere:
Jonny Lilholt Laursen

Mikael Lykke Sørensen

Vurderingsforretning

Rønde, den 17.06.2025

Ejendommen: Solsortevej 5, 8410 Rønde

Rekvirent: Pia og Ole Thomsen

Jeg har besigtiget ejendommen fredag den 13.06.25. Besigtigelsen har givet anledning til nedenstående vurdering.

Vurderingens formål:

At foretage en generel vurdering af den forventede kontante handelspris under forudsætning af, at ejendommen kan sælges indenfor 6 måneder fra dags dato i nuværende stand.

Ejendommens beskrivelse:

Ejendommen er beliggende meget centralt på en stille vej, dog med lidt trafik fra Rema1000, hvis folk ikke kører ad Hovedgaden.

Grunden er mindre end normale grunde i Rønde. Grunden er her 600 m², men det er lavet så udemiljøet er en stor træterrasse og der er kun en lille have som kræver et minimum af vedligeholdelse samt belægningssten og støttemure langs huset. Der er lavet hegn på terrassen som gør at man kan opholde sig ugenert på terrassen, selvom man bor helt centralt.

Stuehuset er bygget i 2018 og har en rigtig god indretning med ekstra stort bryggers, 4 gode værelser og 2 badeværelser samt garderobe i forbindelse med soveværelset. Køkken/alrum og stue er i åben forbindelse og det er lavet med ekstra højt til loftet som giver en god effekt. Der er udgang til den store træterrasse fra alrummet og stuen.

Nuværende ejer har fået opsat troldekt lofter i boligen for bedre akustik og der er filt på væggene som giver et flot moderne udtryk. Nuværende ejer har også fået lavet en stor garage med værksted på 39 m² og 15 m² værksted. Garagen er blevet færdig i 2025.

Hele ejendommen fremstår flot og indbydende og i god stand.

Dokumenter:

Kopi af BBR, tingbogsoplysninger samt byggetegninger på Åben indsigt ved Syddjurs kommune samt forslag til lokalplan 444 med angivelse planlagt fremtidig bebyggelse på nabogrundene.



Konklusion

Jeg vurderer ejendommen i den nuværende stand til at kunne koste omkring kr. 3.700.000,- med en forventet salgstid på 6 måneder.

Hvis planerne gennemføres med etagebyggeri syd og vest for Solsortevej 5, så er det vores vurdering at Solsortevej 5 vil falde markant i værdi pga. at ejendommen bliver "pakket ind" af det omkringliggende etagebyggeri samt at der vil være indkig til ejendommen fra de nye lejligheder. Hvis etagebyggeriet laves som anført er det vores vurdering af Solsortevej 5, 8410 Rønde vil kunne sælges for kr. 3.500.000,- i det nuværende marked.

Venlig hilsen

Jonny Lilholt Laursen

Indehaver, Ejendomsmægler, MDE