



Fredericia Kommune
Plan & Byg
Gothersgade 20
7000 Fredericia

Dato: 21. oktober
2015
J.nr.: 20152226
Deres j.nr.:
Side: 1 / 5

Vedrørende Kongensgade 68A, B, C og D, 7000 Fredericia - Matr.nr. 560a og 560b Fredericia Bygrunde. Principgodkendelse vedr. bebyggelse og udstykning.

På vegne af de to ejendommers ejer anmodes hermed om principgodkendelse af, at ejendommene indrettes med 5 nye boliger, at overflødige bygningsdele nedrives, samt at der foretages arealoverførelse og udstykning som anført nedenfor og angivet på medfølgende kortbilag og tegninger. Der henvises endvidere til dialogmøde afholdt med Fredericia Kommunes Byggeafdeling den 29.09.2015.

Bestående forhold, matr.nr. 560a:

Ejendommen er beliggende Kongensgade 68B, C og D. Ejendommen ejes af Ejendomsselskabet af 5. maj 2014, Futurum Aps, Østergade 14, 1., 5500 Middelfart.

Ejendommen har ifølge matriklen et grundareal på 895 m².

I ejendommens forhus mod gaden findes 2 beboelseslejligheder med et etageareal på i alt 195 m².

I ejendommens gård findes bygninger til erhvervsmæssig anvendelse med et etageareal på ca. 638 m². Ifølge BBR er alene 436 m² heraf registreret, og af de 436 m² er 130 m² fejlagtigt registreret på matr.nr. 560b. Bygningerne er opført år 1898.

Bestående forhold, matr.nr. 560b:

Ejendommen ejes ligeledes af Ejendomsselskabet af 5. maj 2014, Futurum Aps, Østergade 14, 1., 5500 Middelfart.

Ejendommen har ifølge matriklen et grundareal på 257 m².

I ejendommens forhus mod gaden findes 3 beboelseslejligheder med et etageareal på i alt 234 m².

I forhuset findes endvidere erhvervslejemål på 197 m².

I ejendommens gård findes et 28 m² stort vaskehus, og der er tillige i BBR registreret yderligere 130 m² erhverv, som rettelig er beliggende på matr.nr. 560a. Bygningerne er opført år 1894.

LANDINSPEKTØRER

A Vendersgade 26E, 1. sal
7000 Fredericia
T 7591 1200
@ on@lifa.dk

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

Farum T 6313 6900
Fredericia T 7591 1200
Glostrup T 3810 4700
Kerteminde T 6532 1771

Kolding T 7550 4900
Lindø T 3410 6600
Middelfart T 6441 8100
Odense T 6313 6800

Ringe T 6262 2563
Vejle T 7641 7100
Vissenbjerg T 6480 1500
Aarhus T 8693 9300

Samlede nuværende bygningsarealer for matr.nr. 560a og 560b ifølge BBR.

5 stk. boliger med et samlet etageareal på 429 m².

2 (3) stk. erhvervs enheder med et samlet etageareal på 633 m².

Ifølge de fysiske rammer (opmåling) findes ca. 865 m² etageareal erhverv og udhuse.

Vejbetjening:

Begge ejendomme vejbetjenes direkte til Kongensgade og ad privat fællesvej igennem port i bygningen på matr.nr. 560a.

Planforhold:

Ejendommene er beliggende i byzone indenfor Fredericia Volde og omfattes af kommuneplanrammernes område B.B.2., der fastlægger områdets anvendelse til boligformål. Ved boligbebyggelse er anført et krav til opholdsareal på 30% af etagearealet.

Der er ikke fastsat bebyggelsesprocent for området, men bebyggelse kan generelt opføres i mindst 2½ etage. Der er ingen lokalplan for området.

Servitutter:

På ejendommene er tilsammen tinglyst følgende 5 servitutter, hvoraf ingen har betydning i forhold til de ændringer, der tænkes gennemført.

- | | | |
|----|------------|---|
| 1. | 12.05.1896 | Dok. om fælles brandmur/gavl mv |
| 2. | 13.07.1945 | Dok. om færdselsret mv., benyttelse af gårdsplads |
| 3. | 13.07.1945 | Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv., fælles brandmur/gavl |
| 4. | 21.11.1956 | Dok. om fjernvarme/anlæg mv. |
| 5. | 20.03.2006 | Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv |

Ønsket forandring:

De to ejendommers forhuse mod gaden er i fin velvedligeholdet stand. Baghuse til erhverv og udhuse i gården er i en blanding af god, pæn, middelmådig og ringe stand.

Tanken er at bibeholde de to forhus uændret med sin nuværende anvendelse.

I baggården tænkes indrettet et attraktivt miljø for 5 nye boliger. Det gennemgående længehus (erhverv) i baggården ønskes således ombygget indenfor sin nuværende "bygningsskrop" til 5 lige store rækkeboliger i 1½ etage på hver ca. 88 m². Alle øvrige bygninger / bygningsdele i gårdområdet, som angivet på kortet, agtes nedrevet.

Såfremt det viser sig, at det gennemgående længehus er for ringe til at blive ombygget, agtes opført en ny længebygning til de 5 boliger med samme beliggenhed og bygningsvolumen (1½ etage), som den nuværende bygning.

Der foretages således følgende bygningsmæssige forandringer for de to ejendomme:

- Bygningsdele og udhuse, som angivet på kortet 28 m², 52 m², 42 m² og 67 m² nedrives.
- Bagbygningen, et længehus i 1½ etage med etageareal på ca. 440 m² og et bebygget areal på ca. 281 m² (Kongensgade 68c og 68d) ombygges (alternativt nedrives og genopbygges) til 5 boliger.

Der foretages endvidere følgende matrikulære forandringer for de to matrikulære ejendomme:

- Grundareal af ca. 48 m² overføres fra matr.nr. 560 b til matr.nr. 560a.
- Forhuset på matr.nr. 560a (Kongensgade 68b) udstykkes som en selvstændig ejendom.
- Bagbygningen, som indrettes til 5 nye boliger, vil ved udstykningen blive beliggende på en selvstændig matrikulær ejendom.
- De 5 nye boliger opdeles i ejerlejligheder, idet boligerne indrettes, så de (ejendommen) ikke kan udstykkes matrikulært.
- Gårdareal udlægges til fælles færdsels- og opholdsareal for de tre fremtidige matrikulære ejendomme.

Efter forandring:

Matr.nr. 560a vil efterfølgende udgøre en beboelsesejendom, der uændret er indrettet med to beboelseslejligheder med et etageareal på i alt 195 m², og som har et grundareal på ca. 175 m², heraf vej 41 m².

Matr.nr. 560b vil efterfølgende udgøre en ejendom med 3 beboelseslejligheder på i alt 234 m² og et erhvervslejemål på 197 m². Grundarealet vil være ca. 209 m², heraf vej 19 m².

Den nye ejendom i baggården vil udgøre en beboelsesejendom med i alt 5 rækkeboliger i 1½ etage på hver ca. 88 m², i alt 440 m². Grundarealet vil være ca. 721 m², heraf vej 25 m².

Parkeringsforhold.

Ifølge parkeringsfonden for Fredericia Kommune, er kravet til parkering, hvor der ikke er lokalplan, 1 p-plads pr. 100 m² boligetageareal og 1 p-plads pr. 50 m² liberalt erhverv eller andet erhverv. (Vi vil i nedenstående alternativt regne med 1 p-plads pr. bolig.)

Parkeringsbehovet for de to ejendomme er for nuværende situation således følgende:

5 boliger svarende til 5 p-pladser.

633 m² erhverv svarende til 13 p-pladser.

Samlet nuværende krav er 18 p-pladser.

Parkeringsbehovet for den fremtidige situation er følgende:

10 boliger svarende til 10 p-pladser.

197 m² erhverv svarende til 4 p-pladser.

Samlet fremtidig krav er 14 p-pladser.

For nuværende er der ikke plads til, at mere end 1 – 2 biler kan parkere i gården, hvorfor parkeringsbehovet derudover er dækket i gaden. Ved ombygning vil der dermed ikke være krav til, at yderligere p-pladser etableres.

Opholdsareal.

Jf. kommuneplanrammerne er kravet til opholdsareal 30% af etagearealet for beboelse. Der er ikke angivet krav til ophold for erhverv, men i nærværende vil vi regne med 20 %.

Gårdarealet vest for de nye 5 boliger udlægges til have / opholdsareal for disse 5 boliger. 30 % af boligernes etageareal udgør 132 m² og i gårdarealet findes i alt ca. 287 m². Der er således rigeligt opholdsareal, og der er plads til, at der til hver bolig etableres et lille skur e.l. Et mindre areal i dette vestlige gårdområde er registreret med en jordforurening, V2. Forholdet og forholdsregler skal afdækkes nærmere.

Gårdarealet imellem de to forhuse og de 5 nye boliger udlægges til fælles færdsels- og opholdsareal til brug for de to forhuse. De bestående 5 boliger og erhvervet i forhusene stiller krav om opholdsareal på samlet 167 m². I gårdarealet findes opholdsarealer på i alt 253 m², excl. udlagt privat fællesvej, når småbygninger og udhuse er nedrevet. Der vil ikke være behov for yderligere småbygninger mm i gården til depot o.l., idet begge forhuse har kælderrum.

Fælles færdsels- og opholdsarealer sikres ved tinglysning.

Anmodning:

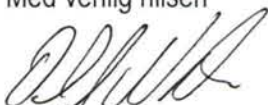
På det foreliggende grundlag anmodes om principiel godkendelse af indretning af 5 nye boliger på ejendommen samt de matrikulære forandringer.

Der bør lægges vægt på:

- At der ved projektet etableres 5 ny attraktive boliger i bymidten.
- At der ikke synes at være nogen planmæssig udfordring eller konflikt i forhold til projektet.
- At et gårdrum i den indre by bliver saneret og fornyet.
- At de nye boliger omfangsmæssigt holder sig indenfor "kroppen" (volumen, højde, etageantal mm) af bestående bebyggelse. Blot ændres anvendelsen.

Såvel undertegnede som ejeren står naturligvis til rådighed for uddybende redegørelse.

Med venlig hilsen



Olaf Nielsen

Landinspektør

- Bilag:
- Udstykningsforslag udarbejdet med streger på fotogrundlag.
 - Udstykningsforslag udarbejdet med streger.
 - Skitseprojekt for de nye boliger, Facader
 - Skitseprojekt for de nye boliger, Situationsplan
 - Skitseprojekt for de nye boliger, Planløsninger



SIGNATURER:

-  Indrettes til 5 nye boliger
-  Nedrives
-  Eksisterende skel
-  Nyt skel

UDSTYKNINGSFORSLAG

Matr.nr. 560a og 560b Fredericia Bygrunde Kongensgade 68A-D, 7000 Fredericia	File: udstkforstag.dgn	S34J
J.nr.: 20152226 imo Mål: 1:200 A3	21. okt. 2015	


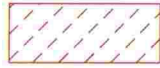




LIFA A/S Vendersgade 26E 7000 Fredericia
Tlf. 75911200 www.lifa.dk e-mail land@lifa.dk

LANDINSPEKTØRER



SIGNATURER:

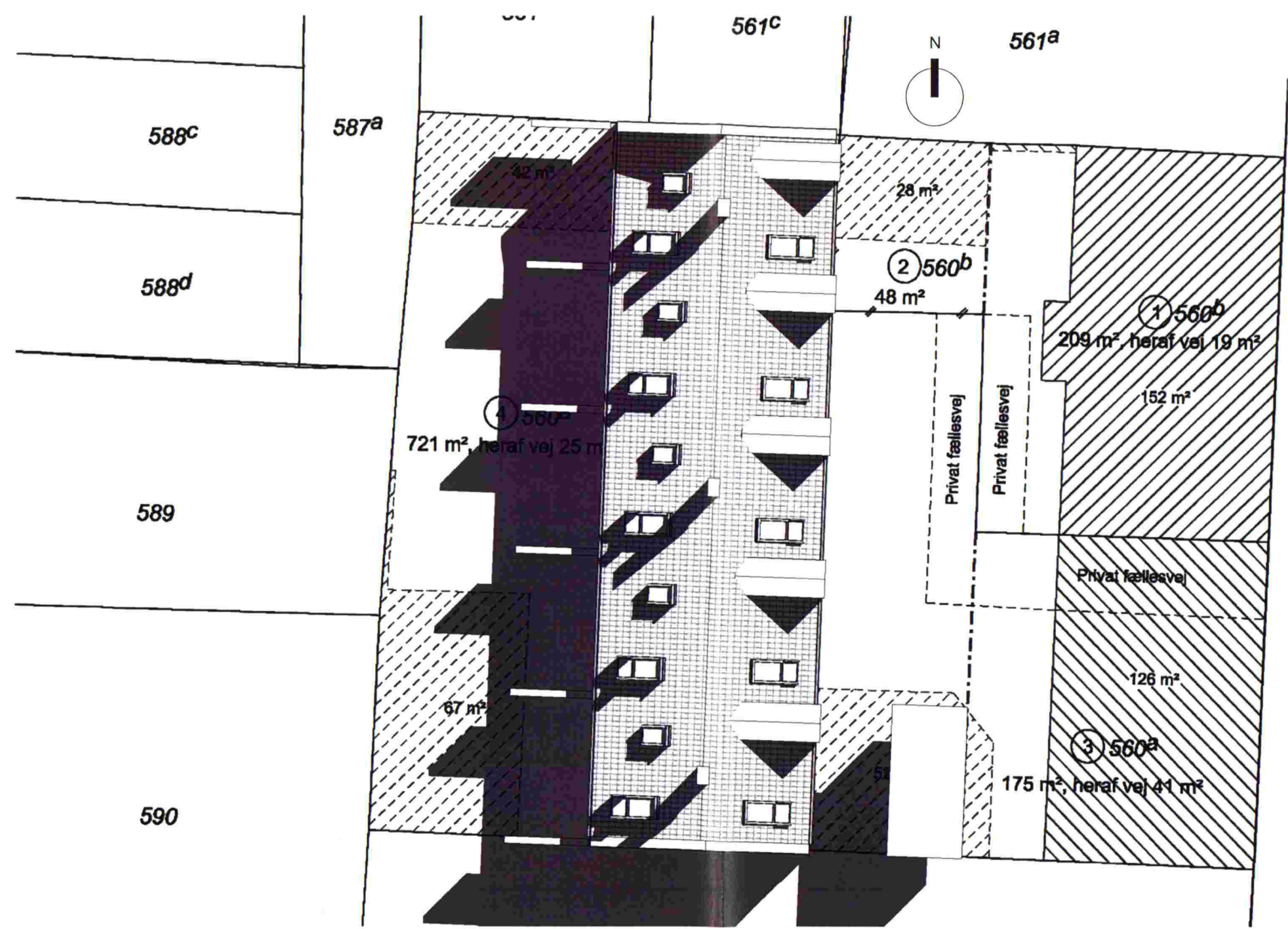
-  Indrettes til 5 nye boliger
-  Nedrives
-  Eksisterende skel
-  Nyt skel

UDSTYKNINGSFORSLAG

Matr.nr. 560a og 560b Fredericia Bygrunde Kongensgade 68A-D, 7000 Fredericia	Fil: udstkforstag.dgn	S34J
J.nr.: 20152226 imo Mål: 1:200 A3	21. okt. 2015	

LIFA
 LANDINSPEKTØRER
 LIFA A/S Vendersgade 26E 7000 Fredericia
 Tlf. 75911200 www.lifa.dk e-mail land@lifa.dk

Udkast



Kongensgade 68

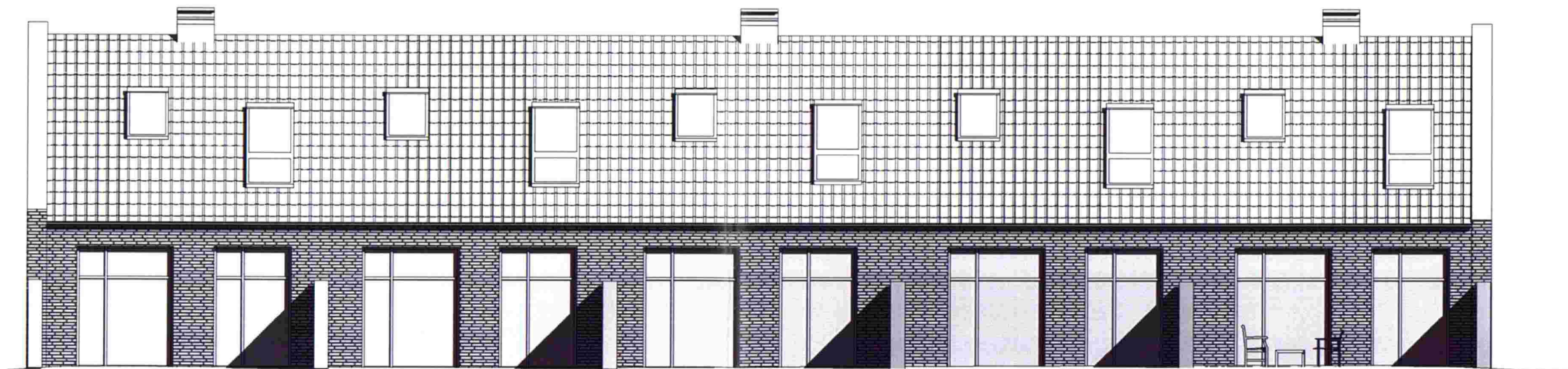
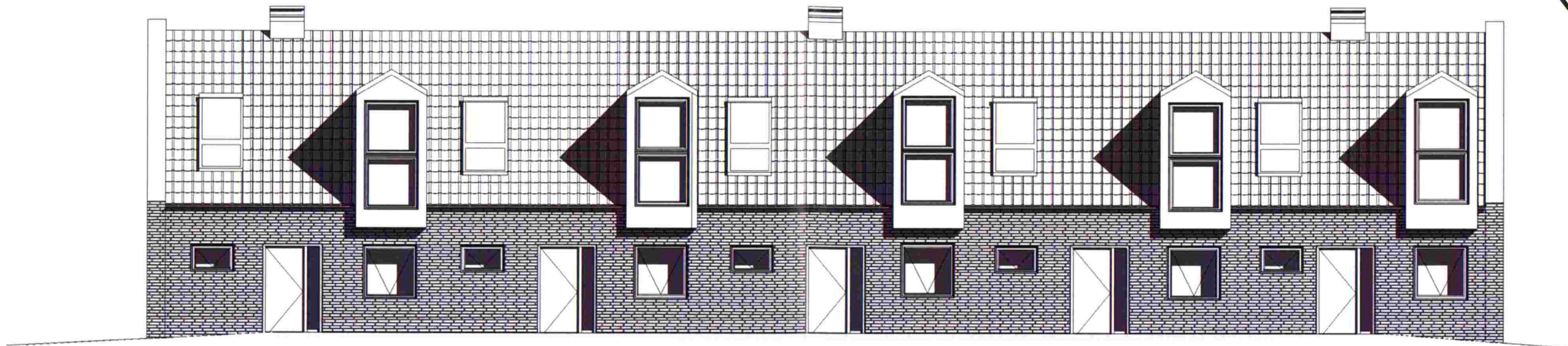
Projekt: Kongensgade 68	Bygherre: Futurum ApS	Emne: Situationsplan
Sags nr.: SE1529	Matrikel nr.:	Dato: 10/28/15
		Revisions dato:
		Tegnet af: AB
		Revision:
		Tegningsnummer: P15A-20-2118



Vesterballevej 5
7000 Fredericia
CVR-nr.: 35827889

P15A-20-2118

Udkast



Kongensgade 68

Projekt:
Kongensgade 68

Bygherre:
Futurum ApS

Emne:
Facader

Dato:
10/28/15

Revisions dato:

Sags nr.:
SE1529

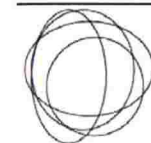
Matrikel nr.:

Skala:
1 : 100

Tegnet af:
Author

Tegningsnummer:

Revision:



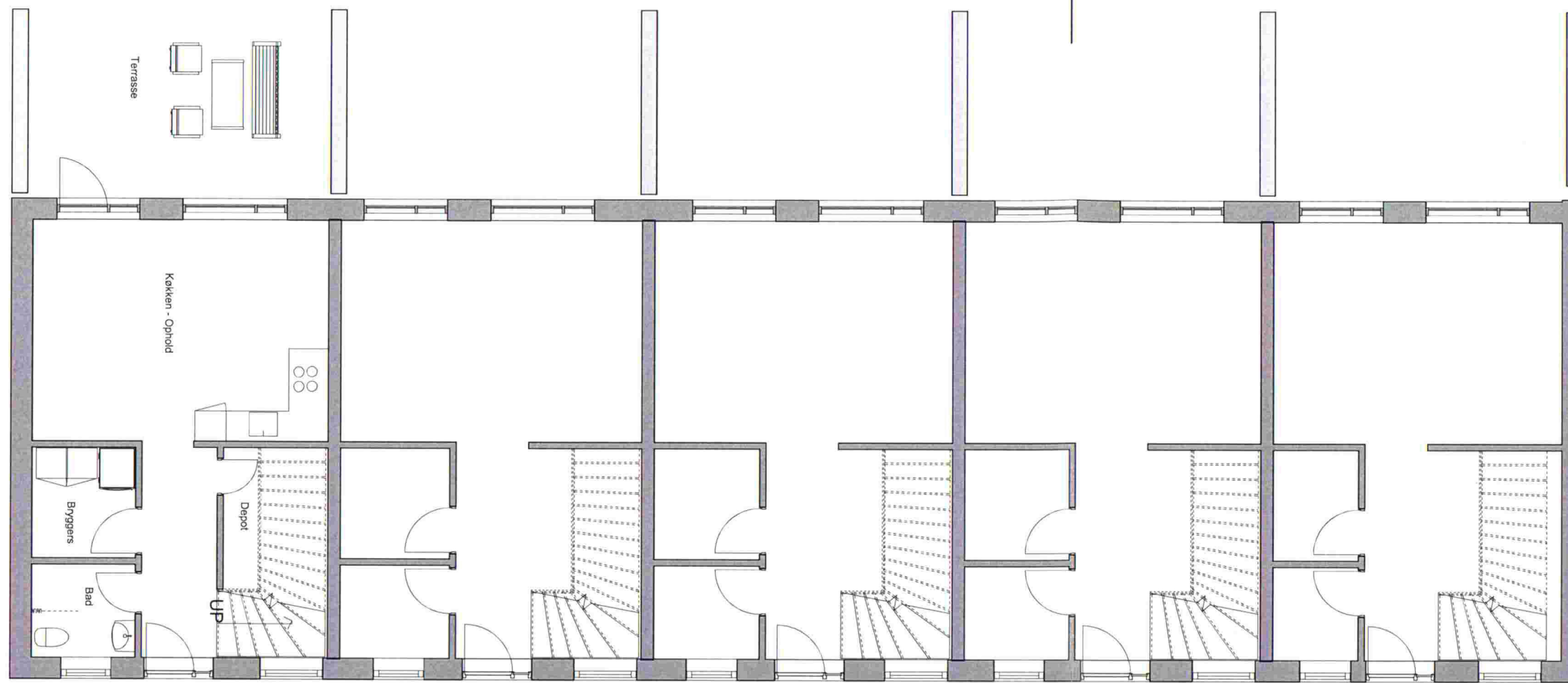
Seto Arkitekter

Vesterballevej 5
7000 Fredericia

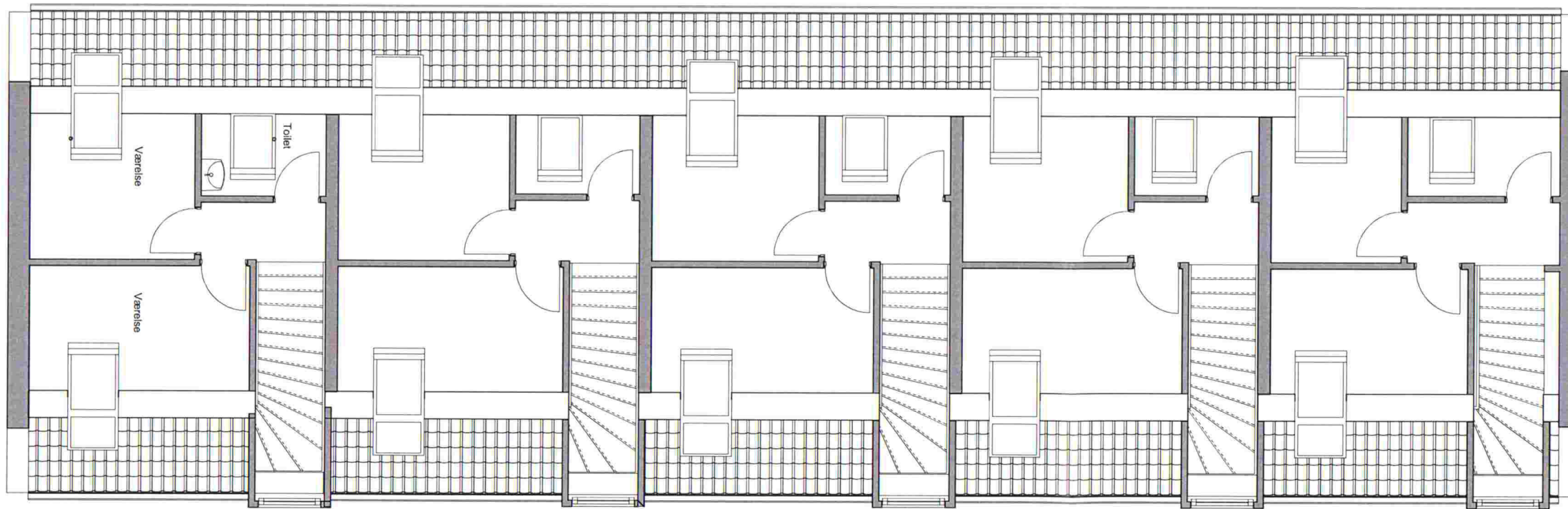
CVR-nr.: 35827889

P15A-20-2119

Udkast



Stue Etage



Stue Etage

Kongensgade 68

Projekt:
Kongensgade 68

Bygherre:
Futurum ApS

Emne:
Planer
Dato:
10/28/15

Revisions dato:

Sags nr.:
SE1529

Matrikel nr.:

Skala:
1 : 100

Tegnet af:
Author

Tegningsnummer:

Revision:



Vesterballevej 5
7000 Fredericia

CVR-nr.: 35827889

P15A-20-2120

LIFA A/S LANDINSPEKTØRER

- Østergade 61
5000 Odense C
- Produktionsvej 24
2600 Glostrup
- Andresens Købmandsgaard 3, 1
5300 Kerteminde
- Damsbovej 11
5492 Vissenbjerg
- Torvet 1, 2
5500 Middelfart
- Torvet 3A
5750 Ringe
- Ndr. Ringvej 51
6000 Kolding
- Vendersgade 26, 1
7000 Fredericia
- Damhaven 1, 2
7100 Vejle
- Søren Frichs Vej 40 G, mf
8230 Åbyhøj