

Fra: [Jonas Lindgren](#)
Til: [Tabita Nyby](#)
Emne: dispensationsansøgning Fænøvej 24
Dato: 3. marts 2016 10:41:54
Vedhæftede filer: [BBR oplysning kælder.jpg](#)

Hej Tabita,

Du bedes indflette følgende synspunkter i jeres sagsbeskrivelse:

Vi vil som sagt gerne udnytte den eksisterende tagetage til beboelse. Det kan ske uden større udvendige forandringer i tagfladen, og vi er indstillet på at lade nødvendige begrænsninger tinglyse på ejendommen for at sikre mod fremtidige uønskede bygningsændringer såsom isætning af kviste i tagfladen, ændring af tagkonstruktionen fra helvalm til sadeltag med lodrette gavle eller yderligere bebyggelse på matriklen.

Med sådanne begrænsninger kan man udefra ikke se forskel på om tagetagen udnyttes til beboelse eller ej. De eksisterende spær giver efter gældende beregningsregler (afstand færdigt gulv - udvendig side tagbeklædning = 1,5m) plads til 64kvm beboelse. Huset ligger under vejens niveau og på en skrånende grund, så det i virkeligheden synes lavere end tegningsmaterialet fra 1992 viser (se byggetegningerne "facadetegninger - facade mod vest").

En udnyttelse til lovlig beboelse vil kunne ske efter bygningsreglementets krav til bl.a. rumhøjde (om nødvendigt med løftede hanebånd), u-værdi, lys- og redningsåbninger.

Sidstnævnte bliver placeret i den østvendte tagflade, hvorefter en udnyttelse ikke medfører øget indsyn over naboejendommen mod vest, Fænøvej 22. Til den anden side giver lokalplanen ikke mulighed for yderligere udstykning mellem vores hus og nabohuset beliggende c:a 60 m mod øst, så heller ikke der kan der blive tale om indsynsproblem.

Desværre er vi først nu blevet bekendt med at den del af kælderarealet der indgår i etagearealet er 74kvm og ikke 80kvm som BBR registret siger (se vedhæftede mail fra 18/9 2009 modtaget i papirform ved vores møde mandag). Desuden har BYG afdelingen idag oplyst at da disse 74kvm rent faktisk benyttes som garage, trækkes yderligere 35kvm ud fra etagearealet, dvs i alt 41kvm. Hvis vi havde vidst dette i 1992 ville disse 41kvm givet allerede dengang have været placeret i tagkonstruktionen, noget den gamle LP92 gav mulighed for, og så ville denne dispensationsansøgning have været overflødig.

Der er tidligere i dette forløb givet tilsagn om at kommunen vil se velvilligt på et ønske om at udnytte de 30% bebyggelsesprocent der nævnes i kommuneplanen, på trods af at LP92A siger 25%. Disse ekstra 5% vil i dette tilfælde betyde 42kvm. Sammen med de ovennævnte 41kvm betyder det at man vil kunne godkende yderligere 83kvm beboelse på grunden, og disse kvm skulle kunne placeres i en separat bygning eller en vinkeltilbygning, i begge tilfælde placeret langs vejen. Med tilhørende tagkonstruktion vil et sådant byggeri blokkere havudsigten for flere af de bagved beliggende huse og generelt forhindre offentlighedens udsigt fra vejen mod kysten. Opvarmning af en tilbygning vil være omkostningskrævende i såvel direkte udgifter som i CO2-regnskabet sammenlignet med en loftsetage.

Alt taget i betragtning vil vi altså hellere bruge det loft som vi allerede har end at lave en tilbygning som vil genere naboerne.

Med venlig hilsen
Jonas Lindgren