

Svar vedr. høring for Kampmannsvej 22, 7000 Fredericia, sagsid: 18/5118

Vedr.: Dispensation fra byplanvedtægt 1

Kampmannsvej 22, matr. nr. 7aa Erritsø By, Erritsø beliggende Kampmannsvej 22,7000 Fredericia

Først af alt velkommen til vores nye naboer på vejen.

Vi er imod en dispensation på dette byggeri.

Vi syntes ikke det er rimeligt at vi som naboer skal være dem der skal stoppe for et sådant byggeri når det gennem tiden, altid har været kutyme for at det stopper kommunen i opløbet. Området er 1½ plans område og det bør fortsat være kommunes opgave at håndhæve dette.

Der er flere på vejen som gennem tiden har forsøgt sig med at få en sådan dispensation og det er blevet afvist hver gang af Kommunen. Vi syntes det er bekymrenderende at Kommunen nu åbenbart har antaget en anden holdning til hvad der kan dispenseres for, da Kommunen I dette tilfælde ikke vurderer, at dispensationen er i strid med byplanvedtægtens principper.

Vi har alle købet og bygget hus på Kampmannsvej i den tiltro til at byplanvedtægt 1 overholdes af alle beboerne på Kampmannsvej, både af nye og gamle.

En dispensation af denne type ville være til gene for alle omkringliggende naboer. Det ville være en alt for bastant bygning på vejen. Og ville forringe værdien af omkringliggende naboers ejendom.

Kommunens begrundelse om en mulig dispensation holder slet ikke.

Dette begrundes med, at det fremsendte projekt vil være lavere (6,6 meter) end et 1½ plans villa som der er mulighed for at opføre på grunden. Samt at der på ejendommen er en 1½ plans bolig som fylder mere en det ansøgte. Størrelsen af den eksisterende bolig er vist på de vedlagte tegningerne.

Hvis man regner højde m² på det dispenseret byggeri og sammenligner højde m² på det gl. byggeri er der en markant stor forskel. (Højde m² er m² i en givet højde. I dette tilfælde 6,6 m højde)

Gl. hus 6,6 x 2,8 x 8 = 147,8 højde m²

Nyt hus 6,6 x 10 x 7,5 = 495 højde m²

Det er en forøgelse af højde m² med ca. 235 %

Vi er imod en dispensation pga. markant forhøjede højde m², som giver en meget bastant bygning i området og heraf en forringelsen af naboejendomsværdier.

Mvh.

Kampmannsvej nr.24

Kampmannsvej nr.26

Kampmannsvej nr.19

Kampmannsvej nr.21

Kampmannsvej nr.23

Svar vedrørende ovenstående klage fra Kampmannsvej 19, 21, 23, 24 og 26

I forhold til håndhævelse af byplanvedtægten (lokalplanen) for området. Er der tidligere dispenseret for paragraffen vedr. opførelse af 1½ plans huse.

Der er dispenseret for denne paragraf på Hækkelunden 19 som høre under samme lokalplan.

Desuden er der på nuværende tidspunkt huse i 2 plan på henholdsvis Kampmannsvej 20C samt Kampmannsvej 12. Hvilket ligger i samme område/kvarter som Kampmannsvej 22

Se evt. billedokumentation vedr. disse adresser sidst i dokumentet

I henhold til beregningen af "højde m²" hæfter vi os ved at denne beregning er udført på det gamle hus. Hvor en eventuel sammenligning mellem et nyt 1 1/2 plan hus og det ønskede byggeri, ville give et mere reelt forhold imellem de to tal.

Beregningen er endvidere lavet lige nøjagtigt det sted, hvor det giver den største fordel for det gamle hus. Hvis beregningen laves lidt højere f.eks. i 6,7 m højde, vil det være det gamle hus, som overstiger det nye hus "højde m²" med flere hundrede procent. Vi forstår ikke beregningen og mener ikke den bibringer med noget til sagen, da den kan laves på forskellige steder, hvor den giver meget forskelligt resultat.

I forhold til gene mod naboer, gør vi opmærksom på at et evt. nyt byggeri i 1½ plan vil kræve et større fodaftryk på grunden samt en stejl taghældning hvilket vil resultere i et væsentligt højere byggeri. En evt. højde samt muligt fodaftryk af 1½ plan hus kan ses skitseret på vedlagte tegninger.

Bygherre bemærker desuden at Kampmannsvej 26 ikke er direkte naboer og efterspørger om disse er med i høringsområdet. Hvis dette ikke er tilfældet, ønsker bygherre ikke der tages højde for deres påtale.

Att. Helle Hummelgaard Aarre

Dette er en protest mod det påtænkte 2-plans hus på Kampmannsvej 22.

- Det er i strid med byplanvedtægtens bestemmelse om, at der "kun" bygges i halvandet plan.
 - I forhold til håndhævelse af byplanvedtægten (lokalplanen) for området. Er der tidligere dispenseret for paragraffen vedr. opførelse af 1½ plans huse. Der er dispenseret for denne paragraf på Hækkelunden 19 som høre under samme lokalplan. Desuden er der på nuværende tidspunkt huse i 2 plan på henholdsvis Kampmannsvej 20C samt Kampmannsvej 12. Hvilket ligger i samme område/kvarter som Kampmannsvej 22
- Det er kommunens opgave at håndhæve dette.
 - Der henvises til ovenstående tekst
- 2-plans huset breder sig alt for massivt både til siderne og i højden. At huset bliver lavere opvejer overhovedet ikke, at der bygges så bastant.
 - I henhold til tidligere noteret, forefindes der allerede lignende byggerier i området inden for denne lokalplan, hvorfor dette byggeri ikke vil adskille sig fra den allerede igangsatte arkitektur.
- Det er til gene lysmæssigt og udsigtsmæssigt.
 - Hertil argumentere vi for at et eventuelt 1½-plan hus vil have større fodaftryk samt opnå en væsentlig højere totalhøjde for at opnå samme antal m² i forhold til ansøgte byggeri. Dette vil resultere i minimum samme gene som ønsket byggeri grundet det ønskede byggeris mindre aftryk på grunden.
- Det er til gene i forhold til privatliv på grund af de **store og mange vinduer** mod bl.a. vores hus og have.
 - Det eksisterende byggeri havde vinduer i gavl mod følgende grund/beboelse (mod nord). Det nye hus har ingen vinduer på 1. sal mod nord. Vinduesplacering i ansøgte byggeri mod Vest er primært vinduer placeret således der ikke er udkig. Placeringer i badeværelse(matteret), i stue (højtsiddende) samt i trappeopgang. Ingen af disse giver permanent udkig fra en stationær placering til naboens bolig eller have. Vi hæfter os ved at man ved 1½ plan vil kunne skabe samme moderne vindues udtryk og derved opnå samme mængde af vinduer i ønskede retninger.
- Det forringer værdien af vores hus og have, uanset om vi selv bor der eller sælger.
 - Følgende kan vi ikke besvare da, vi ikke kan gætte vedr. om andre huse i området vil falde eller stige i værdi.
- Kasser som 2-plans huse passer ikke arkitektonisk ind i dette gamle sommerhusområde.
 - Her henviser jeg til første punkt i denne klage og konstatere at der på nuværende tidspunkt allerede er flere huse i 2 plan beliggende inden for lokalplanområdet

I forvejen bygges der massive overdimensionerede garager og kæmpe kasser med forhøjede et plans huse i Sanddal.

Der bygges uhæmmet lige op og ned af gamle huse, og det virker ikke, som om Fredericia Kommune har nogen som helst stil andet end total stilforvirring.

Åbnes der først op til, at der kan smækkes to-plans kasser op overalt, så er den smule charme og værdi, som er tilbage i området helt væk.

I forvejen er det også en skændsel med hele byggeriet i Krygersparken. Her blev der også voldsomt dispenseret i forhold til antal boliger.

Samtidig blev et natur område, hvor bla. rådyr kunne leve, med mange gamle træer og frugttræer udraderet. Dette var og er stadig en svinestreg fra kommunens side i forhold til miljøet, naturen,

Og den forøgede trafik, larm og færdsel i området.

Vi har ikke mødt nogen overhovedet, som syntes, at det er pænt eller godt.

Så vær venlig at sørge for at vores område ikke forringes yderligere af endnu en overdimensioneret byggeklods.

Venlig hilsen fra:

Marianne Rochler

Bent Rochler

Hi

I am also owner of Kampmannsvej 20C. And I am the English speaking "person" on the street. We (Kampmannsvej 20c), have not received communication from the Kommune in regards to the plans at Kampmannsvej 22, matr nr. 7aa Erritsø but from our Neighbours. To be honest I believe that this is disappointing that we did not receive such communication in terms of these plans as we too are effected in some ways. The new house will block some of our view of water. Because of potential plans having a difference in the roof this will mean that we might be effected with reflection etc. In these very drawings of this new plan then we do not see the effect, but I do worry if they are to add solo panels on their house, as then I get worried.

Which leads to me to the energy efficiency of the house. With the papers our neighbours have received, I do not see an estimated energy efficiency rating, and I would have thought this is a must in this day and age. Not just that for heating, but also for cooling the house, materials etc. Are there plans for solo panels? What is the materials for the house? Concrete, wood, bricks?

Overall we support the plans for a new house though there are some things that I/we feel that need to be noted and considered with the plans for future sustainability. Due to the placement of the sun for the property it should be noted that in the summer this house is going to be very hot this is due to the amount of windows on the West/Vest. To keep a low energy efficiency and a greener tomorrow, then this will lead to shades on their house or large tree placement (although trees would take 20+ years), therefore this could also would neighbours (although not us personally). I understand though shades on a house would not be in scope of the kommunen – but these should be noted for effected neighbours. It should be noted that I would not think that green air systems for cooling would be sufficient, especially if we see this summer we have in 2018 every year.

We have also seen the response to the kommune from Kampmannsvej 24, 26, 19, 21, 23 – It might be easy to agree that we as the neighbors that the kommune should take the decision and base it off the rules, but I have to disagree – and I believe that in handing it this way also lets neighbourhoods develop in ways that define a culture that moves with the times, so therefore I/we support the kommune in there approach, and it is also of best practice community, and can be seen in many over kommunes around the world.

Kind regards/MVH

Claire

[Svar vedr. klage fra Kampmannsvej 20C](#)

Vi gør opmærksom på at ud fra udsagn fra ovenstående tekst, er følgende adresse ikke en del af høringsområdet. Vi har dog herunder besvaret skrivelsen bedst mulig.

Vedr. eventuelle solceller på huset.

Hvis det fremadrettet skulle være nødvendigt med solceller. (hvilket ikke er projekteret) vil det være muligt at opsætte disse solceller på taget af hovedhuset, hvilket vil resultere i at de vil være skjult af murkronen og derved ikke skulle kunne komme til at genere andre beboere.

I henhold til bekymring omkring bæredygtighed og overophedning, henholder vi os til energiberegninger som er et krav i forbindelse med opførelse i dag. Samt at vi opføre byggeriet efter skærpet bygningsklasse 2020.

Hej.

Mit navn er Casper Nørgaard. Og bor på Kampmannsvej 20 C, jeg vil gerne klage over følgende.

- Placering af selve huset på matriklen, syntes det skal lægge længere trukket tilbage på matriklen grundent selve plan tegning af huset,
 - [Henholder os til at vi overholder afstandskrav til vej og skel i henhold til gældende lokalplan.](#)
- Og at selve huset er kvadratisk på 1 sal .
 - [I henhold til tidligere noteret, forefindes der allerede lignende byggerier i området inden for denne lokalplan, hvorfor dette byggeri ikke vil adskille sig fra den allerede igangsatte arkitektur.](#)

Mvh Hilsen.

Casper/Claire Nørgaard

Kampmannsvej 20 C

7000 Fredericia

Tlf: 20485820.

Vedhæftet herunder er billeder af allerede eksisterende huse i 2 plan.

Kampmannsvej 12



Kampmannsvej 20C



Hækkelunden 19



Fredericiavej 3



Materialer:

Facader: Teglsten
 Tag: Tagsten/tagpap
 Vinduer: Træ/alu

Signaturforklaring:

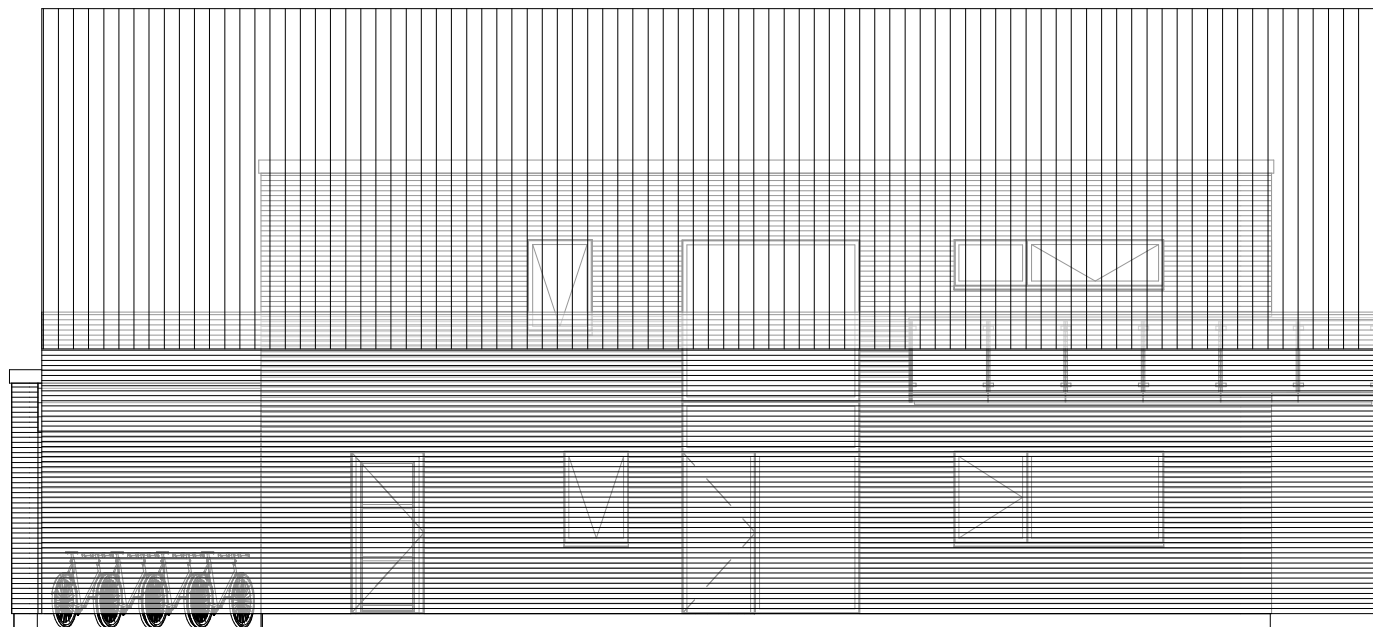
Sidehængt vindue



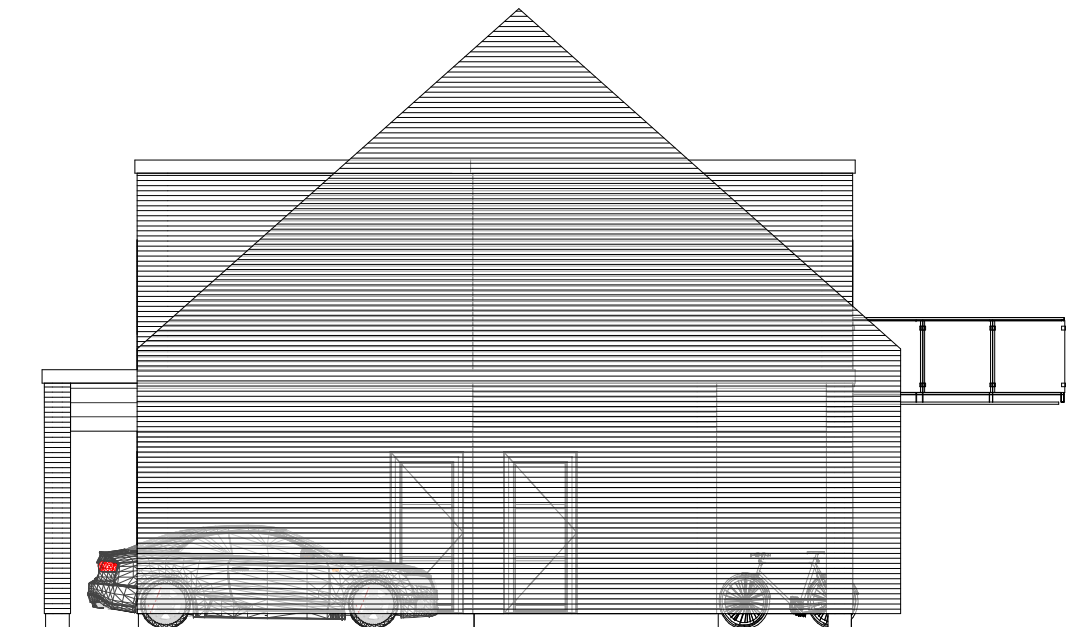
Topstyret vindue

COPYRIGHT 2 PLAN HUSET A/S

T-HUSET® er Designregistreret hos Patent- og Varemærkestyrelsen



Vest
 Mål 1 : 100



Nord
 Mål 1 : 100

På denne skitse kan en sammenligning imellem den højde vi må bygge til (1½ plan=8,5 m) i forhold til den højde som vi bygger til (6,5m)

REV.NR.:	EMNE:	DATO:	SIGN.:
----------	-------	-------	--------

Kampmannsvej 22, 7000 Fredericia

Facader - Kontrakt

DATO	01.05.18	SAG NR.	1515-18	INT	MK	MÅL	1 : 100
------	----------	---------	---------	-----	----	-----	---------



2 PLAN HUSET A/S

Erritsø Bygade 44
 7000 Fredericia

TLF.: 75940522 - info@2-planhuset.dk

Bygherre: Karina Dyrvig Honore
 & Thomas Honore

**Bygherre
 Adresse:** Rudolf steiner Allé
 10, 7000 Fredericia



UNDERTEGNEDE BYGHERRE GODKENDER
PLACERING AF HUS SAMT BETALER FOR
JORDBUNDSUNDERSØGELSE

D.

Ejendomsdata:

GRUNDAREAL	:	1136.1	M ²
BOLIGAREAL	:	112.7+106.1	M ²
CARPORT / REDSKABSRUM	:	47.5	M ²
OVERDÆKKET AREAL	:	5.9	M ²

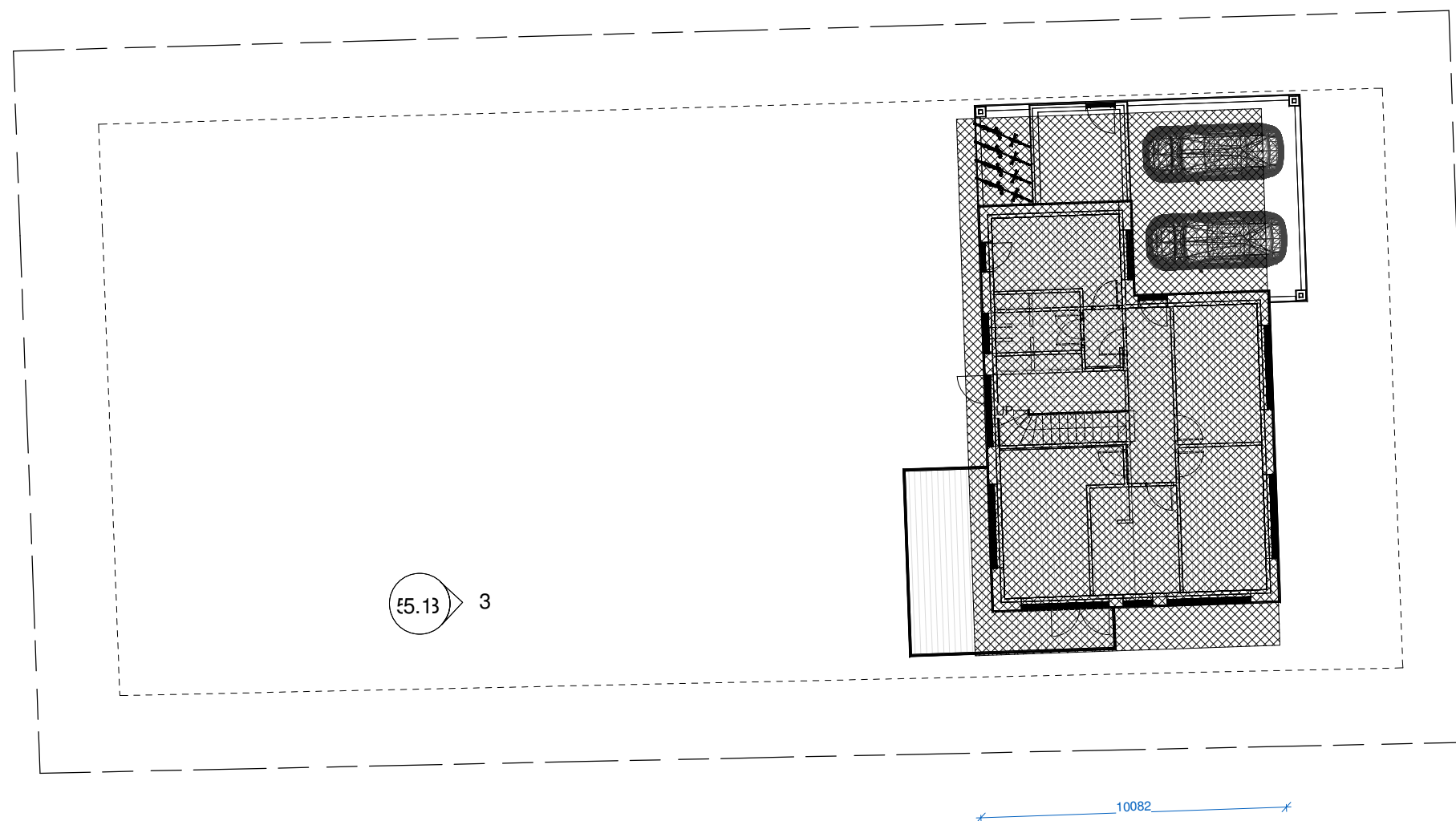
BEBYGGET AREAL	:	272.2	M ²
----------------	---	-------	----------------

ETAGEAREAL	:	237.2	M ²
------------	---	-------	----------------

BEBYGGELSE %	4	5.13	20.9	%
--------------	---	------	------	---

MATRIKEL NR.	7aa - Erritsø By, Erritsø
--------------	---------------------------

BELIGGENHEDEN ER BETINGET AF
MYNDIGHEDERNES GODKENDELSE.



REV.NR.:	EMNE:	DATO:	SIGN.:
----------	-------	-------	--------

Kampmannsvej 22, 7000 Fredericia

Situationsplan - Kontrakt

DATO	2	04.05.18	SAG NR.	1515-18	INT	MK	MÅL	As indicated
------	---	----------	---------	---------	-----	----	-----	--------------



2 PLAN HUSET A/S

Erritsø Bygade 44
7000 Fredericia

TLF.: 75940522 - info@2-planhuset.dk

Bygherre: Karina Dyrvig Honore
& Thomas Honore

Bygherre

Adresse: Rudolf steiner Allé
10, 7000 Fredericia