

Fredericia kommune

Gothersgade

7000 Fredericia

Att: Helle Aare / Pernille Øster

Fredericia, d. 03.12.18

Sag: Dalegade 34
7000 Fredericia

Generelt til indsigelserne:

Min eneste interesse er at skabe et så smukt byggeri, og hjem til min familie, tilpasset gaden og området, inden for de rammer som lokalplanen, så vidt muligt giver.

Jeg vil meget gerne være imødekommende, bl.a. ved at begrænse altanen i dybden til 2,5 meter, og sætte værn op imod siderne, f.eks. som væg af satineret glas, der gør at Vi ikke kan kigge ind til naboerne.

Jeg opfordre til dialog, på en konkret og saglig måde, og jeg vil gerne være imødekommende overfor evt. indsigelse der må være relevante.

Hermed bygherre`s bemærkninger til de forskellige indsigelser:

Indsigelse fra forskellige naboer:

-bygherre`s bemærkning til indsigelse:

Etablering af garagen er for at skabe parkering af egen bil på egen grund. Dette betyder blot, at der vil være 1 bil mindre parkeret i gaden. Dvs. parkeringsbelastningen i gaden vil være den samme som ellers. Bilen holder bare i garagen, i stedet for i gaden. Se i øvrigt lokalplan 32, §4, stk. 4.2

Bygningens højde og udformning er tegnet ud fra de rammer og regler der er angivet i lokalplan 32,

-§6, stk. 6.2

-§6, stk. 6.3

-§6, stk. 6.8

Facadeudtrykket er afstemt efter linjerne i gadeforløbet, både i forhold til højde og udtryk. Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at Vi opfatter gadeforløbet, herunder højderne som meget varierende.

I forhold til æstetik, så kan dette vel altid diskuteres !!!???

Det er min hensigt at skabe en bygning der passer ind i området, herunder gadeforløbet, og samtidige bidrage positivt til nutiden.

Arkitektur er med at bidrage til at fortælle historie om, hvordan Vi mennesker lever lige nu.

Vi er alle sammen forskellige, og det er jo bl.a. det som arkitekturen skal være med til at fortælle og bidrage til.

Det er forskelligheden der er med til at bidrage til mangfoldigheden, der skaber det smukke i Vores samfund, og i Vores miljøer.

Indsigelse fra Dalegade 27:

-bygherre`s bemærkning til indsigelse:

Det er med det tegnede byggeri, min intension, at bevare helhedsindtrykket i gadeforløbet, og bidrage positivt til udviklingen af gaden, herunder intensionerne i lokalplan 32. Det er bl.a. derfor, at samtlige paragraffer i lokalplanen overholdes, for så vidt angår højder og udformning. Bygningen er blot en nyfortolkning, i forhold til de rammer der er sat op i lokalplanen, og i forhold til den øvrige del af gadeforløbet.

Der er, efter min opfattelse, ingen dispensationer fra lokalplanen, i forhold til udtrykket i gadeforløbet, samt den øvrige meget varierede bebyggelse i karre`en.

Der er ingen dispensationer i forhold til højder.

Indsigelse fra Fredericia Fjernvarmeværk:

-bygherre`s bemærkning til indsigelse:

Jeg kan sagtens forstå opfattelsen af bygningen`s udseende og udtryk kan gi` mulighed til forundring.

Jeg vil tillade mig at henvise til håndskitseret gadeforløb, der langt mere tydeligt giver indtryk af, hvordan byggeriet vil fremstå i sammenhængen og gadeforløbet.

Jeg vil formode, at disse billeder kan afhjælpe den usikkerhed der er opstået.

En stereotyp digital tegning er sjældent et godt og retvisende billede af en situation.

At der søges dispensation for bebyggelses pct. i område B, skal ses i lyset af, at der netop på denne grund tidligere har været bebyggelse i dette område.

Der søges der ud over dispensation for byggeri ud i dette område, da der generelt i lokalplan afgrænsningen er bebyggelser i byggefelt B, hvorfor det er en dispensation ud fra lighedsprincippet.

Der ud over skal bemærkes, at den del af bygningen der ligger i byggefelt B er sænket, hvorfor facaderne imod naboen imod nord blot vil være ca. 1,7 meter over naboens terræn.

En dispensation for bebyggelses procenten vil ikke ha` nogen betydningen for hverken udtrykket i gaden, eller området som helhed, uanset man som mennesker vil være i området eller gård-rummene bag ejendommen.

Indsigelse fra Dalegade 36, 1 sal:

-bygherre`s bemærkning til indsigelse:

Historisk set er der en byggeteknisk og designmæssig udvikling, i den måde der skabes boliger. Den bygning jeg påtænker at opføre i Dalegade 34 er designet efter rammerne i lokal 32, men i et nutidigt design, og det er min opfattelse, at bygningen vil bidrage positivt til gedeforløbet.

Det skal der ud over bemærkes, at nutidige krav til isolering, ventilation, samt andre krav i byggeloven gør, at bygninger generelt vil blive opført højere end tidligere (ældre bygninger), da krav til energirammer, ventilations kanaler m.v. skal overholdes.

Dalegade 36, 2 sal:

Indsigelse fra Dalegade 36:

-bygherre`s bemærkning til indsigelse:

Opfattelsen af at kiphøjden er 4 meter højere end nr. 36 er ikke korrekt. Bygningen der påtænkes opført, er som nævnt i mine kommentarer her over, skabt ud fra rammerne i lokalplan 32. Højden i nr. 34 vil max. være 3 meter over kippen i nr. 36, og kiphøjden vil være inden for de rammer som angivet i lokalplan 32.

Ejendommen`s højde er bl.a. skabt for at imødekomme kravene i byggeloven til bl.a. isolering, ventilation m.v.

I forhold til altanen, så er jeg indstillet på, at begrænse størrelsen af denne, for at minimere indbliksgener imod naboer, herunder at foretage de nødvendige tiltag, for at undgå, at Vi kan kigge ind til naboerne.

Blot til information, så har mange naboerne altaner og hævede opholds arealer, der gør, at naboerne kan kigge lige ned i naboers haver, her under Vores (også fra nr. 36). Dette vil Vi ikke ha` nogle indsigelser imod.

I forhold til dispensation fra bebyggelses procenten i område B vil jeg her henvise til ovenstående bemærkninger.

Der vil **IKKE** komme sort glaseret tegl på hverken tag eller facade. Taget vil blive beklædt med tegl, i lighed med andre bygninger i lokalplan afgrænsningen, og facaden vil fremstå pudset med vandrette bånd, jf. lokalplanen §7, stk. 7., 7.3 og 7.5. Et glasbånd er, jf. Fredericia kommune teknisk forvaltning vandret liggende. Der er ingen vandretliggende glasbånd i facaden.

I forhold til etablering af garage, så henviser jeg til min ovenstående kommentar til "forskellige naboer".

Indsigelse fra Dalegade 36, Lindtofte ejendomme:

-bygherre`s bemærkning til indsigelse: Det er min vurdering, at der kun skal dispenseres for bebyggelses procenten i område B. De øvrige dele af bygningen overholder rammerne i lokalplan 32.

Såfremt ejeren af nabobygningen på nogen punkter føler sig generet, så vil jeg meget gerne høre konkrete punkter, hvorpå han føler sig generet, og jeg vil i så tilfælde i videst mulig omfang tage hensyn hertil.

Kommentarerne til § 6.3: Jeg overholder rammerne her.

§ 6.4: Der vil ikke være en synlig påvirkning, set fra vejen. Fra gårdsiden vil der være en synlig ændring, dog inden for lokalplanens rammer, bortset fra bebyggelses procenten, som jeg søger dispensation for.

§ 6.5: Der vil ikke kunne opstå skyggevirkninger på ejendommen Dalegade 36, da denne ligger syd for ejendommen Dalegade 34.

Der er ingen bebyggelse i byggefelt A, og bebyggelsen i byggefelt B er blot i 1 etage, hvorfor den ikke vil genere nr. 36, mere end de tidligere bygninger gjorde.

I byggefelt B og C søges dispensation for bebyggelse procenten, og arealet (bebyggelses procenten) i dette felt vil blive nogenlunde som, og i lighed med nr. 36 (2 ½ etage).

Til de sidste bemærkning på denne indsigelse, vil jeg henvise til kommentarer her over.

Indsigelse fra Dalegade 32 (Hans Jørgen Jochumsen):

-bygherre`s bemærkning til indsigelse: Det er korrekt, at bygningen vil kunne give skyggegener for Dalegade 32. Jeg har tidligere forsøgt med et mindre hus (projekt), hvor jeg havde forsøgt at tage hensyn til bl.a. skyggeforhold på / ved Dalegade 32. Dette blev afvist ved teknisk forvaltning, med begrundelsen, at daværende forslag ikke opfyldte rammerne og hensigten i lokalplanen. Derfor denne bygning, der så opfylder rammerne og hensigten i lokalplanen.

Ud over højden på bygningen (som holdes inde for lokalplanens rammer), så vil nærværende bygning ikke kunne genere naboen i nr. 32, specielt set i lyset af, at udbygningen vil være sænket på en måde, så den blot vil være ca. 1,7 meter over nr. 32 terræn (have).

I forhold til indbliksgener, så er jeg som tidligere nævnt indstillet på at imødekomme ønsker fra naboerne, med bla. afskærmning med et ikke gennemsigtigt materiale, dog under gensidigt hensyn, og med et blik til stort set samtlige nabo ejendomme, der både har altaner, og store og meget synlige trappe konstruktioner "klistret" ukritisk på facaderne.

Altanen på huset opføres iht. lovgivningen, både i forhold til afstand til skel, samt udformning.

Generelt i forhold til kommentarerne fra nr. 32,

-så synes jeg det er værd at bemærke, at bor man inde i byen, så skal man kunne tåle naboer, og der vil til enhver tid være en form for indblik mulighed.

-dette bør man vide, og ha` med i tankerne, når man flytter ind til byen.

Jeg som bygherre har kun til sinde at gøre tingene smukkest muligt, til mindst gene for alle.

Indsigelse fra Dalegade 23 (Lone Haulund):

-bygherre`s bemærkning til indsigelse:

I forhold Lone`s kommentarer, i forhold til hendes eget hus, herunder begrænsninger, så er det 2 forskellige lokalplaner. Jeg kan dog være i tvivl om, hvorvidt de tiltag der er gjort på denne ejendom (valg af vinduer, døre og tagsten) er i overensstemmelse med rammerne i en lokalplan....

Kommentaren "tilladelse til byggeri af denne type"; så må jeg alene sige, at det er et nutidigt byggeri, tilpasset omgivelserne på en måde så byggeriet overholder rammerne i lokalplanen, bortset fra bebyggelsesprocenten.

I forhold til kommentaren til garagen, så er det jf. mine kommentarer ovenfor, parkering af bil på egen grund, hvilket erstatter plads på gaden.

Indsigelse fra Dalegade 23 (Michael Heidemann):

-bygherre`s bemærkning til indsigelse:

Huset bliver ikke det højeste i gaden, men en bygning der overholder rammerne i lokalplanen.

Kommentaren til farven på taget: Det er vel en personlig holdning. Jeg mener, at jeg har fået udformet en bygning i et udtryk der vil fremstå harmonisk, og dog moderne, som en flot kontrast til de gamle huse.

Min nye bygning, og de ældre huse vil gensidigt understøtte hinanden, og gøre, at hver enkel bygning vil fremstå som noget særligt.

Bemærkningen til §4, fra Dalegade 23. Dalegade 23 vil ikke på noget tidspunkt kunne se udbygningen, (den bageste del af bygningen, hvorfor denne ikke kan være til gene for beboerne

her i. Det uanfægtet, så er det korrekt, at jeg søger dispensation for bebyggelses procenten til denne del.

I forhold til kommentarerne til bebyggelsesprocenten, så vil jeg blot henvise til kommentarerne oven for.

At "dette byggeri vil ødelægge den sammenhæng Fredericiakommune og bevaringsfonden har forsøgt at udvikle" må jo betragtes som en personlig holdning fra nr. 23, og bør ses som en usaglig personlig holdning.

4. At facaden giver en rodet symmetri, vil jo være en personlig opfattelse. Jeg tror der er andre der vil sige det modsatte.

5. Det er 2 forskellige lokalplaner.

6. Der bygges ikke længere ind end byggefelt B, hvorfor der ikke overskrides nogle regler i forhold til lokalplanen.

Reglen med 2,5 meter gælder i parcelhuskvarterer, og ikke i byområder. Derimod er det en uskreven regel, at facader i gademiljøer bygges sammen, og ud i skel. (Dit hus er jo også bygget sammen med nabohuset!!!).

7. Det er vist en meget personlig holdning, som ikke burde fremgå af en indsigelse.

8. Garagen inde på egen grund erstatter parkeringspladsen ud i gaden, hvorfor dette ikke belaster den øvrige del af p-mulighederne.

Med venlig hilsen

Michael Thomsen