



NOTAT - Indkomne bemærkninger til ansøgning om dispensation til opførelse af bolig, dalgade 34

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i naboorienteringen i forbindelse med ansøgning om dispensation fra lokalplan 32.

Ansøgning har været i naboorientering i perioden fra den 1. november til den 16. november 2018. Ved udløbet var der indkommet i alt 11 bemærkninger fra følgende:

1. Dalegade 27,
2. Dalegade 27,
3. Fredericia Fjernvarme v. Carl Elmers
4. Lindtofte Ejendomme aps. Ejer af Dalegade 36.
5. Dalegade 32
6. Dalegade 23
7. Dalegade 36, 1. sal
8. Dalegade 36, 2. sal
9. Dalegade 13
10. Dalegade 23
11. En samlet fa ejendommene dalgade 17,19,21,22,23,27,32 og 36

Skemaet herunder er suppleret med administrationens indstilling til hver enkelt bemærkning.



Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
Udformning		
Røde tegltage er fremherskende og dette bør fastholdes	Dalegade 25 og 29 har sort tagbeklædning og er i 1½ etage	Ingen ændringer
Når man vælger et sort tag skal huset have en størrelse udover det normale for at taget ikke trykker huset		
Tage på baghuse bør fastholdes med en/to siddigt taghældning	Sadeltag bliver højere end en bygning med fladt tag	Ingen ændringer
Facaden imod Dalegade mangler symmetri og rytme i sit udtryk	Der er ikke i lokalplanen krav om symmetri, der er dog symmetri på de 2 øverste etager af bygningen	Ingen ændringer
Helhedsindtrykket ødelægges ved denne mastodont	Lokalplanen giver mulighed for et forhus i 2,5 etage med en facadehøjde på 7,5 meter. Den ansøgte bygning overskrider ikke dette.	Ingen ændringer
Ikke omtalt at bygningens samlede højde set fra gaden andrager 13,86m imod lokalplanens 7,5 meter		
Huset bliver det højeste hus i Dalegade mellem Prinsensgade, Danmarksgade endda højere Dalegade 36 som har 3 etager		
Da kvist og vinduesflader udgør en væsentlig del af tagfladen, skal tagetagen betragtes som 3. etage	Kviste, hvis samlede længde der udgør op til halvdelen af den samlede taglængde vurderer kommunen det ikke som en etage, men som kvist. Tagvinduer betragtes ikke som kviste, men som en del af tagfladen. Ovenlys betyder derfor ikke noget for vurderingen af etageantallet	Ingen ændringer
Den store kvist virker meget dominerende		
Stueetagen vil ligne bagsiden af et hus i baggården, alle andre huse har dannebrogsvinduer i hele stue niveau	Der er ikke i lokalplanen krav om dannebrogsvinduer, der er kun krav om at der ikke er sammenhængende vinduesbånd, hvilket der ikke er.	Ingen ændringer
Første sal består af 2 vinduer uden dannebrogsvinduer placeret vilkårligt		



At der bygges i 2,5 etage vil kun passe godt med flere ejendomme i gaden, men det store panorama vinduer passer ikke ind i gaden		
Vi på den anden side af gade må kun i sætte dannebrogsvinduer	Der er ikke i lokalplanen krav om dannebrogsvinduer. Det at nogle af ejendommene på den anden side af Dalegade er bevaringsværdige gør, at der på disse ejendommen stilles krav om dannebrogsvinduer.	Ingen ændringer
Anden og tredje sal består af 1 vindue som sidder midt i taget og to små vinduer. Denne facade giver en rodet symmetri i forhold til resten af husene, især fordi huset får denne store størrelse	Lokalplanen stiller ikke krav til placering af vinduer og kviste	Ingen ændringer
Ifølge de medsendte tegninger, vil huset blive ca. 4 meter højere til kip end Dalegade 36 og vil dermed blive et af de højeste huse i gaden, kun overgået af ældre etageejendomme. Det virker voldsomt når der tale om en familiehuse	Der er i lokalplanen ikke forskel på bygge mulighederne om der tale om enfamilie bolig eller flere bolig	Ingen ændringer
Undren over at man må bygge så massivt i skel	Det er i bymidter ikke unormalt at der bygges i skel lokalplanen kræver faktisk at forhus bygges ud i skel.	Ingen ændringer
Men ydermure i sort tegl skrider langt væk af forskellighed	Ydremurere vandskurere i en hvid/lysgrå farve	Ingen ændringer
Garage		
Garage i stueetagen vil fratage andre beboere 1-2 parkeringspladser	Lokalplanen stiller krav om en parkeringsplads pr beboelseslejlighed. Etablering af garage er ikke modstrid med lokalplanen. Der er andre steder hvor der er porte til baggårdene.	Ingen ændringer
Der er mangel på parkeringspladser		
Hvis man vil have garage bør man købe en grund et andet sted hvor det passer ind		



<p>En overkørsel til en garage på op til 7 meter skaber manglende parkeringsmuligheder strider imod Fredericia Kommunes principper for parkering.</p>		
<p>Lokalplanen udlægger området til boligformål, hvorfor tillades så en garage</p>	<p>Området udlægges centerformål dermed ikke kun til boliger. Garager regnes med som en naturlig del af boligbebyggelse.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>Indblik</p>		
<p>Tagterrassen vil være til gene for privatlivets fred</p> <p>Tagterrassen i halvdelen af grundens længde vil give væsentlige gener i form af indblik muligheder til nabogrundene</p>	<p>I tæt bebyggelse i bymidter vil der forekomme indblik gener fra vinduer og eventuelle altaner. Dalegade 36 har en udvendig bagtrappe med mulighed for ophold.</p> <p>Ansøger vil imødekomme bemærkningerne ved at tagterrassen indskrænkes til en dybe på 2,5 meter</p> <p>Svarende til en altan samtidig med at der ikke etableres mure mod naboer, men der udelukkende opsættes en frostet glas afskærmning</p> <p>Der er ansøgt om 1 enkelt bolig og da lokalplanen giver mulighed for at bygge forhuset i 2½ etage</p> <p>Vil der være mulighed for at etablere 2 til 3 boliger i ejendommen hver med en altan dette vil kunne give væsentlig flere indblik gener</p>	<p>Der indstilles at tagterrassen kun får en dybde af 2,5 meter</p>
<p>Huset vil med en tagterrasse i hele husets dybde få en voldsom højde in mod naboer, da sidemurene vil få en højde som et hus i to etager. Det vil give et massivt udtryk og spolerer det gårdmiljø som kendetegner de øvrige byhuse i karreen.</p>	<p>Der har tidligere været etableret sidebaghus, bygninger af mindst samme omfang på ejendommen</p>	<p>Der indstilles at tagterrassen kun får en dybde af 2,5 meter og at</p>



		afskærmningen imod naboer udføres i frosted glas med max højde på 1,8 meter
Bebyggelsesprocent		
En fuld etage betyder at der vil være manglende lysindfald i nabohuse og går/have	Byggefeltet til baghuse kan bebygges med 50 %. Der vil være mulighed for at bygge i skel til begge naboer ved at bygge en længe i begge sider af ejendommen hvis man friholder et areal i midten på 50 %	Der indstilles at tagterrassen kun får en dybde af 2,5 meter og at afskærmningen imod naboer udføres i frosted glas med max højde på 1,8 meter
Bebyggelsen mod gården har en højde der er ca. 2,5 gang den tidligere Bygningens højde og samt placering af tagterrasse på 2 sal, vil forstærke disse problemer.	Selve bygningen vil være lavere og ikke højere end de tidligere bygninger, da den har fladt tag. Udbygningen vil være sænket hvorfor den vil være 1,7 meter over terræn mod naboen i nr. 32.	Der indstilles at tagterrassen kun får en dybde af 2,5 meter og at afskærmningen imod naboer udføres i frosted glas med max højde på 1,8 meter



<p>En byggeprocent på 266,5 i byggefelt 2 areal c hvor den tilladte procent er 100</p>	<p>Lokalplanen fastsætter ikke en bebyggelsesprocent for forhuset men udelukkende et etageantal og en max bygningshøjde som det ansøgte overholder.</p>	<p>Der indstilles at tagterrassen kun får en dybde af 2,5 meter og at afskærmningen imod naboer udføres i frosted glas med max højde på 1,8 meter</p>
<p>En byggeprocent på 100 hvor den tilladte procent er 50. Giver en ubehagelig præcedens i forhold til fremtidig byggerier</p>		
<p>Der har før været bebygget men de havde deres eget tag, hvilket gjorde at bygningernes tag ikke var uforholdsmæssigt højt</p>	<p>Lokalplanen giver mulighed for at side- eller baghuse eventuelt som udvidelse af forhusbebyggelsen i stueplan. Bygningen vil ikke blive lavere med et saddeltag</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>Bebyggelsen mod gården anvendes til beboelse</p>		
<p>Der undres over omfanget af partshøringen vedr. dispensation fra bygningsreglementet udelukkende omfatter dispensationen. Der forventes yderligere partshøring med fyldestgørende beskrivelse. Der bemærkes at byggeriet vil give indelukkede forhold, manglende lysforhold, indbliksgener, overskridelse af bebyggelsesprocenten. Der bør medtages de kriterier der er anført i BR18 § 187, herunder § 188 stk. 2 og § 195. Der henvises til manglende lysindfald og indbliksgener. Selve terrænreguleringen giver ikke anledning til bemærkninger.</p>	<p>Jf. BR18 § 166 gælder bestemmelserne i kapitel 8 (§ 166 - § 195 byggeret og helhedsvurdering) ikke, hvis en lokalplan fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold. Lokalplan nr. 32 fastsætter bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering og ydre fremtræden. Da de bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastlagt i lokalplanen har kommunen derfor ikke foretaget en helhedsvurdering efter bygningsreglementets bestemmelser med tilhørende partshøring.</p>	<p>Ingen ændringer</p>



	Kommunen har valgt at lave en særskilt partshøring omfattende lokalplanens bestemmelser samt en særskilt partshøring vedr. dispensationen fra bygningsreglementet.	
--	--	--