

Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

Att.: Pernille Øster

**Andersen Partners**  
Advokatpartnerselskab

Jernbanegade 31  
6000 Kolding

Telefon 76 22 22 22  
Fax 76 22 22 23

mail@andersen-partners.dk  
www.andersen-partners.dk

CVR-nr. 34 71 78 50

## Sanddal Strandsti 2, Fredericia

Som aftalt fremsendes hermed indstilling til Planudvalget i forhold til nybyggeri på Sanddal Strandsti 2 i Fredericia ejet af Zandra Møller og Mads Thejl Hansen.

### 1. Baggrund

Ejendommen er i dag bebygget af et hus, der er opført med seneste ombygning i 1969 og færdiggjort i 1970.

Huset er i 1½ plan med A-tag og blokerer udsigten for genboen på Sanddal Strandsti 1.

Huset ønskes nedrevet med henblik på nybyggeri af en 1-plans funkis svarende til de behov for en familie, der er aktuelle i 2019, herunder en carport til 2 biler, udhæng/lukkede overdækninger over to terrasser dels mod syd og dels mod øst.

Genboen opnår derved havudsigt fra deres hus i 2. række på Sanddal Strandsti 1.

Ejendommen placeres således på grunden, at der intet indblik er til den eksisterende nabo på Sanddal Strandsti 4.

Samtidig overholder plantegningerne BR20 i forhold til afstande til skel og vejmidte.

Ejendommen opføres energioptimeret med henblik på besparelser i varme, strøm mv.

**1. maj 2019**  
Journalnr. mth-JFJ

**Mads Thejl Hansen**  
Advokat (L)  
Direkte 76 22 22 66  
mth@andersen-partners.dk

Jette F. S. Johansen/MTH  
Sekretær  
Direkte 76 22 22 46  
jfj@andersen-partners.dk

Jakob B. Ravnsbo  
Ansvarlig partner

Ejendommen ønskes opført med 210 m<sup>2</sup> boligareal, hvilket ikke er usædvanligt for bolig i 2019.

Den ønskede carport udgør 43 m<sup>2</sup> og de ønskede overdækninger udgør 55 m<sup>2</sup>.

Såfremt sidstnævnte overdækninger lukkes, således det ikke regner ned på terrasserne og de personer der befinder sig på denne, vil bebyggelsesprocenten (fodaftrykket) blive overskredet med 4,5% i henhold til Byplanvedtægt nr. 1, der foreskriver et fodaftryk på 1/5 af grundarealet.

Åbnes overdækningerne tæller disse ikke med i beregningen af bebyggelsesprocenten (fodaftrykket) i henhold til Byplanvedtægt nr. 1, hvorved bebyggelsesprocenten er på 19,7%, og dermed opfylder foreskrifterne i Byplanvedtægt nr. 1.

Grundarealet er på 991 m<sup>2</sup> uden tillæg af andel af fællesareal og afgivet areal til vej. Grundarealet er på 1111 m<sup>2</sup> inkl. andel af fællesareal og grundareal afgivet til vej før 1977.

## 2. Forholdet til Lighedssættningen

Lighedssættningen er en forvaltningsretlig sættning, der skal være med til at sikre, at lige forhold behandles lige.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen er der ytret en bekymring for, at andre grundejere i området vil støtte ret på undertegnede byggesag med henblik på opførelse af tilbygninger mv. og derved også overskride bebyggelsesprocenten (fodaftrykket) i Byplanvedtægt nr. 1.

Dette kan undgås ved at begrunde dispensationen er konkret og sagligt begrundet i objektive kriterier.

Det er vort forslag, at en eventuel dispensation til vores byggeri angives de begrundelser, at:

- 1) der er tale om fuldstændigt nybyggeri
- 2) huset opføres energioptimeret
- 3) hensynet til naboernes oversigts- og udsigtsforhold er varetaget og prioriteret (havudsigt til bagboerne i Sanddal Strandsti 1)

- 4) husets udførelse og placering minimerer indblikforholdene i forhold til naboen i Sanddal Strandsti 4 ved det minimale antal vinduer, der er mod nord.

Ovennævnte begrundelser er saglige og konkrete samt afvejet ud fra de hensyn, der varetages ved nyudstyknings eller nybyggerier i andre områder, uden for Byplanvedtægt nr. 1 og som forventeligt skal varetages ved ansøgning om byggetilladelse under en ny og fremtidig lokalplan i området.

Således er det ikke muligt for øvrige grundejere inden for Byplanvedtægt nr. 1, at støtte ret på vores byggesag ved en ansøgning om opførelse af en carport, udestue, tilbygning eller lignende, idet en sådan ansøgning ikke konkret er svarende til et fuldstændigt nybygget hus, der er energioptimeret.

Samtidig vil det fra kommunens side være pragmatisk og fremsynet, at meddele dispensation på grundlag af ovennævnte saglige kriterier ud fra det forhold, at der inden for nærmeste fremtid forventes en ny lokalplan for området.

Opføres byggeriet ud fra gældende Byplanvedtægt nr. 1 fra 1948 vil det føre til den, for os, uheldige og uhensigtsmæssige situation, at vi bygger et hus efter reglerne i en gammel Byplanvedtægt nr. 1, der om nogle år kunne have været opført efter den nye lokalplan og dermed som vi ønskede huset skulle være.

Dispensation begrundet i ovennævnte saglige kriterier vil således være pragmatisk og fremsynet fra kommunens side ud fra de påtænkte planer om en ny lokalplan i området samt i andre områder i øvrigt, hvor Byplanvedtægt nr. 1 fra 1948 fortsat er gældende.

Det er tilsvarende sket i nordbyen, hvor der er kommet ny lokalplan.

Konkluderende opfordres der således til, at den administrative praksis ændres dertil, at energioptimeret nybyggeri vurderes ud fra de kriterier, der forventes at være indeholdt i en kommende lokalplan i området.

### 3. Beregning af grundareal

Grundarealet er tinglyst til 991 m<sup>2</sup>.

Som grundejer af Sanddal Strandsti 2 er vi samtidig tvungen grundejer af en 1/53 af fællesarealet Sanddal Strandsti 8, matr. nr. Erritsø 4g.

Derudover har tidligere ejer afgivet en del af grundarealet til vej, hvilket er sket før 1977.

Begge arealer skal tillægges vores grundareal ved beregning af bebyggelsesprocenten (fodaftrykket), jf. BR20 § 454, stk. 2, nr. 2 og 3.

Her anføres det:

*"2) Arealer, der før den 1. februar 1977 er afgivet til vej, men uanset dette er tilladt medregnet til grundarealet. Sådanne arealer medregnes i overensstemmelse med de vilkår, der er fastsat for tilladelsen.*

*3) Det samlede areal for flere matrikelnumre, når de udgør en samlet fast ejendom og grænser op til hinanden. "*

Det bemærkes særligt, at vores grund matr. nr. 4ci grænser helt op til skel mod fællesarealet med matr. nr. 4g.

Kommunen har tidligere foretaget en beregning af grundarealet på vores hus ved en byggesag i 1969, som den tidligere ejer har fået tilladelse til, **bilag 1** og **bilag 1a**. (Se byggesagsarkiv – Byggesagen fra 1969, s. 15)

Det fremgår af denne byggesags side 15, at kommunen har beregnet grundarealet til 1111 m<sup>2</sup> inkl. vejareal samt vores andel af fællesareal på matr. nr. 4g.

Inddragelse af fællesarealet er ikke undtaget i Byplanvedtægt nr. 1.

Der må herefter sondes mellem de to indleverede projekter med henholdsvis åbne og lukkede udhæng/overdækkede terrasser.

Ansøgningen om byggetilladelse af huset med åbne udhæng udgjorde samlet set et fodaftryk på 219 m<sup>2</sup>, **bilag 2**.

Med et beregnet grundareal på 1111 m<sup>2</sup> svarer det fremsendte projekt med åbne udhæng/overdækninger til en bebyggelsesprocent på 19,7 %.

Ved fastholdelse af den beregningsmetode, der af kommunen er anvendt ved byggesagen på vores hus i 1969 (bilag 1) ville byggeansøgningen med åbne udhæng være indenfor rammerne af Byplanvedtægt nr. 1 og dermed godkendt.

Ansøgningen om byggetilladelse af huset med lukkede udhæng udgjorde samlet set et fodaftryk på 273 m<sup>2</sup>, **bilag 3**.

Med et beregnet grundareal på 1111 m<sup>2</sup> svarer det fremsendte projekt med lukkede udhæng/overdækninger til en bebyggelsesprocent på 24,5 %.

Således en overskridelse af Byplanvedtægtens bestemmelse på 4,5%.

Dette kræver en dispensation, der således ansøges om under henvisning til de ovenfor opregnede saglige kriterier og hensyn.

#### **4. Forholdet til BR20**

Det er fra kommunens side et krav til bygherre, at der størrelsesmæssigt bygges efter reglerne i Byplanvedtægt nr. 1 fra 1948, men at kravene i BR20, vedtaget i 2019, opfyldes.

Det er uhensigtsmæssigt og det er udtryk for "cherry-picking" i reglerne, idet der enten bygges efter reglerne i 1948 eller efter reglerne i BR20, idet reglerne er grundlæggende modstridende i forhold til størrelse på bebyggelsen i Byplanvedtægt nr. 1 sat overfor konstruktionsmæssige og energimæssige krav i BR20.

Fodaftrykket (bebyggelsesprocenten) beregnes ved udvendige mål af bebyggelsen, dvs. ydervæggene.

Ved anvendelse af nutidens konstruktionsmæssige og byggetekniske krav i henhold til BR20 vil der ved anvendelse af murstenskonstruktioner være krav om 400 mm hulmur.

Hertil skal lægges bredden på indvendigt og udvendigt murværk med mursten med standardmål med en bredde på 108 mm.

Murværket vil således have en samlet tykkelse på  $400+108+108\text{mm.} = 616\text{ mm}$  eller  $61,6\text{ cm}$ .

Dette var ikke tilfældet ved vedtagelse af Byplanvedtægt nr. 1, idet beboelsesrummene således i dag vil blive frataget ca.  $0,5\text{ m}^2$  pr. meter murværk.

Dette er man nødsaget til at forholde sig til ved dispensationer til nybyggeri.

I modsat fald vil resultatet være, at man i 2020 vil have mindre beboelsesrum end i 1948.

Dette er ikke hensigtsmæssigt.

Det bemærkes, at Byg og BBR pt. dispenserer ved at give de første  $35\text{ m}^2$  i fradrag. Dette er dog ikke nok, idet det i dag er sædvanligt, jf. Byggereglementet, at de første  $50\text{ m}^2$  er "gratis". Således fratager dispensationen i virkeligheden borgerne for  $15\text{ m}^2$ .

Byg og BBRs dispensation bør være på  $50\text{ m}^2$  og derved følge BR20.

Dette skal ses i sammenhæng med, at det er helt sædvanligt i byggesager, at der er udhæng på huse på  $0,5\text{ meter}$ , der bygges med sædvanligt A-tag.

## 5. Konklusion

Det er påvist, at grundarealet skal beregnes til  $1111\text{ m}^2$ , hvilket er lagt til grund af kommunen i en tidligere byggesag for vores hus. Altså den selv samme grund, som vi har med at gøre i denne sag (bilag 1).

En byggetilladelse til projektet med åbne udhæng (bilag 2) bør således kunne ske administrativt, idet bebyggelsesprocenten med de  $219\text{ m}^2$  ender på  $19,7\%$ , og idet samtlige regler om afstande til skel og vejmidte samt hensynet til naboernes havudsigt er varetaget.

En byggetilladelse til projektet med lukkede udhæng (bilag 3) kræver en dispensation, idet bebyggelsesprocenten (fodaftrykket) med de 273 m<sup>2</sup> overskrides med 4,5%.

Det er vort forslag, at en eventuel dispensation til vores byggeri angives de begrundelser, at:

- 1) der er tale om fuldstændigt nybyggeri
- 2) huset opføres energioptimeret
- 3) hensynet til naboernes oversigts- og udsigtsforhold er varetaget og prioriteret (havudsigt til bagboerne i Sanddal Strandsti 1)
- 4) husets udførelse og placering minimerer indblikforholdene i forhold til naboen i Sanddal Strandsti 4 ved det minimale antal vinduer, der er mod nord.

Ovennævnte begrundelser er saglige og konkrete samt afvejet ud fra de hensyn, der varetages ved nyudstyknings- eller nybyggerier i andre områder af kommunen, uden for Byplanvedtægt nr. 1, og som forventeligt skal varetages ved ansøgning om byggetilladelse under en ny og fremtidig lokalplan i området.

Byg og BBRs dispensation bør være på 50 m<sup>2</sup> og, derved følge BR20, og ikke på blot 35 m<sup>2</sup>.

Er der spørgsmål, bemærkninger eller behov for yderligere materiale eller oplysninger, står vi naturligvis til fuld disposition.

Ønskes det, at vi foretræder for Planudvalget deltager vi naturligvis også.

Med venlig hilsen

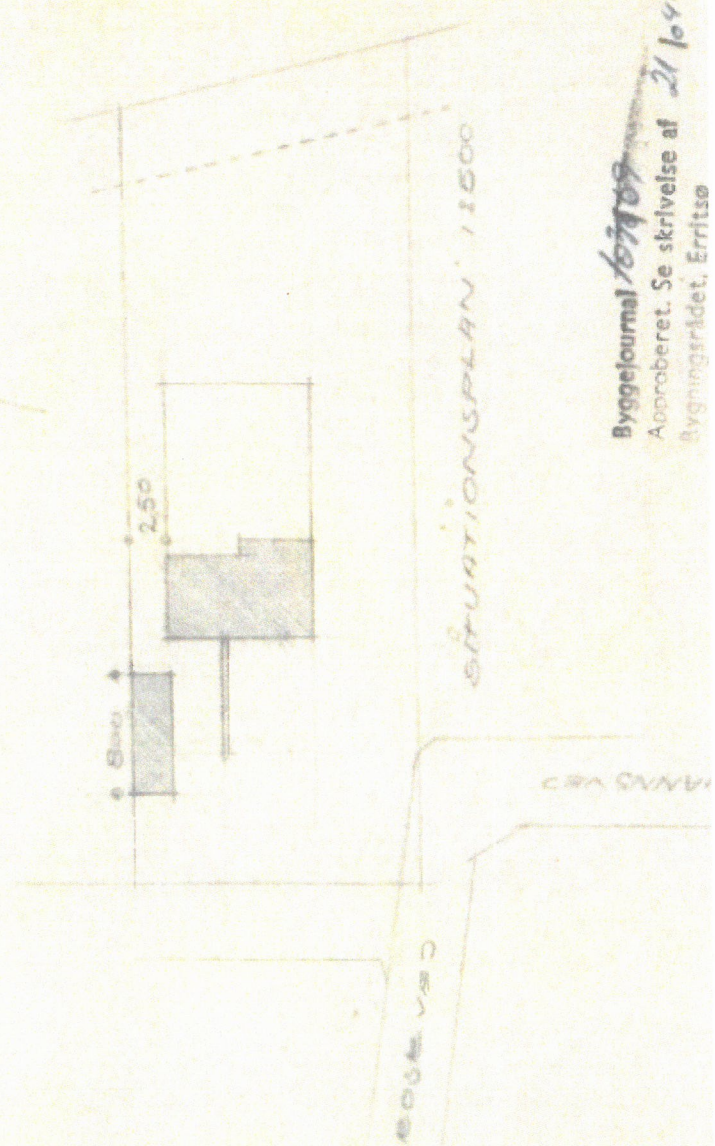
Zandra Møller  
Tlf.: 31 75 96 88

Mads Thejl Hansen  
Tlf.: 51 43 49 37

# Bilag 1a.

GRUNDAREAL	1014 M <sup>2</sup>	1016
TILL. AREAL	95	95
I ALT	1096 M <sup>2</sup>	1111 m <sup>2</sup>
BEKIST. BEHOV	114 M <sup>2</sup>	111
TÄGSTRÅ	60	111
TILBYGGNING	51	111
I ALT	225 M	225
VON. GRAD	$\frac{225}{1096} \cdot 0,206$	NO,20

NORD

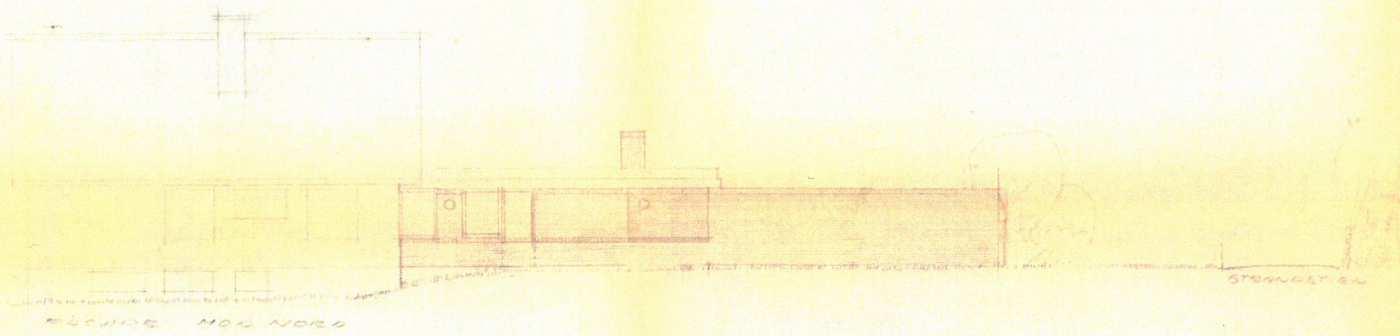


Byggejournal 107709  
 Approberet. Se skrivelse af 21.10.69  
 Bygningsrådet, Eritso

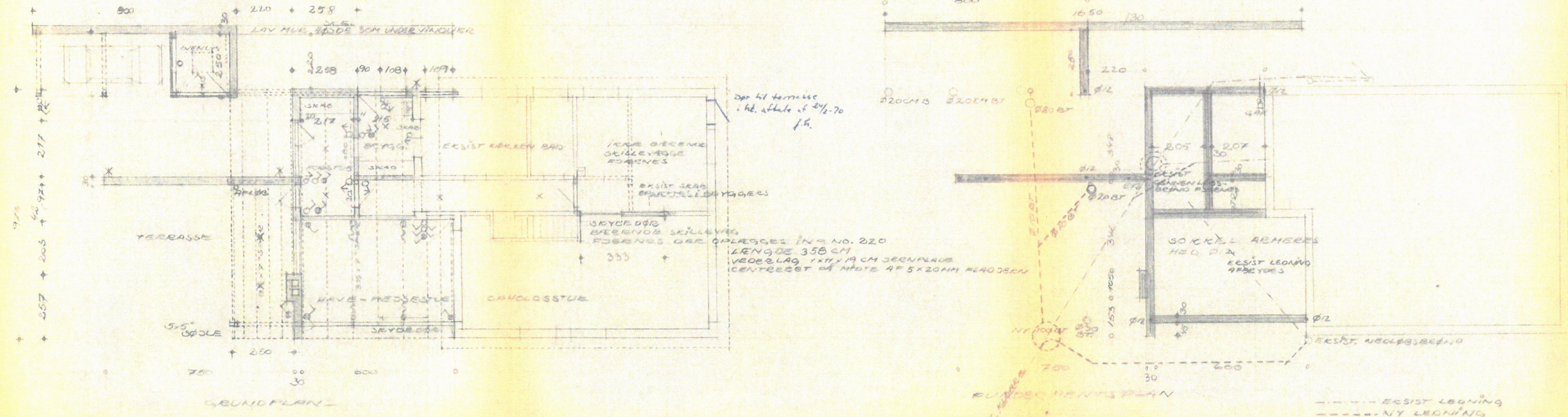
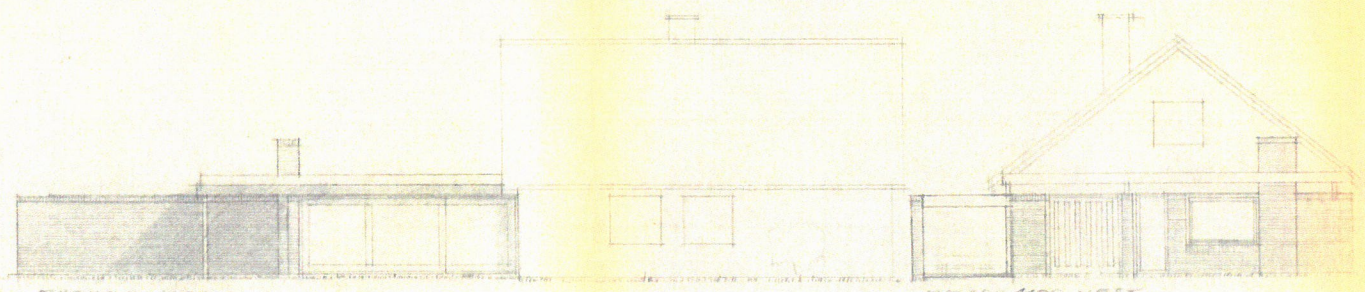




# BILAG 1

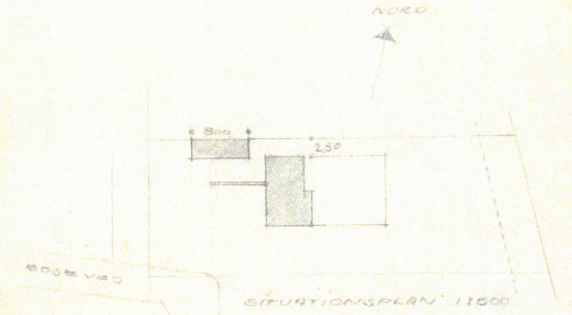


199: GULT-UP, 1' SOJA BEHØVER  
 12,7' SØR, 11,5' 33,8 CM LINTREK OG 11,5'  
 BØRNE HØJDE TIL SØR OG 11,5'  
 12'  
 SÅL HASTIGT TIL NØR HIL  
 SØR OG 11,5'  
 HLT SYLIST TRE IMPREGNERES MED SØLVNØR



BRUKSBARE	1016 M <sup>2</sup>	1016
TILLÆGGE	20	95
I ALT	1036 M <sup>2</sup>	1111 M <sup>2</sup>
EKSIST. BRUKSBARE	110 M <sup>2</sup>	
TILLÆGGE	60	
I ALT	170 M <sup>2</sup>	
LOK. BRUK	225	225
	1036	1111

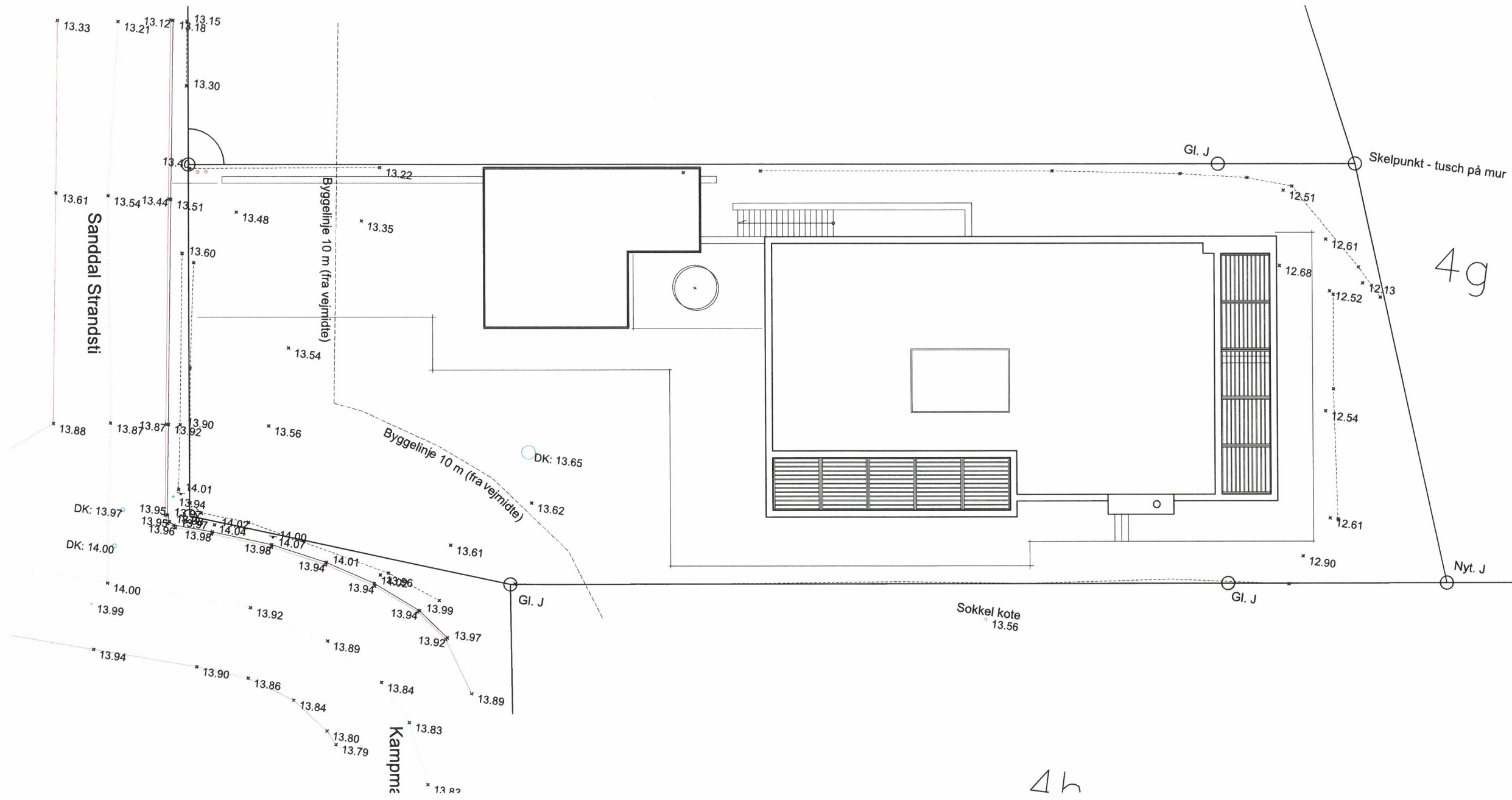
0,206



Byggesagjournal 16798  
 Anmoderret. Se skrivelse af 21.10.63  
 Byggesagleder, Erlitsen  
 / J. Jensen

NO. FULDMÆGTIG HØJRENS LØSNING  
 TIL BYGNINGEN, TIL EKSIST. LØSNING  
 OG VED HAVN. HØJ. 4. TIL EKSIST. LØSNING  
 PLAN OG MÅLESTÅL HÅL 1:100  
 HÅL 1967  
 TEQNET AF E. U. ANDERSEN  
 SOVBYVEJ 2 2800, ØSTBOM  
 TEL. 457141

# BILAG 2.



**Nord**



<b>Grund:</b>	991 m <sup>2</sup>
Bolig:	210,0 m <sup>2</sup>
Carport:	43,0 m <sup>2</sup>
Overdækning v. fordør:	1,0 m <sup>2</sup>
Fradrag carport:	- 35,0 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>219,0 m<sup>2</sup></b>

Bebyggelsesprocent: 22,1

## HELLUM architects

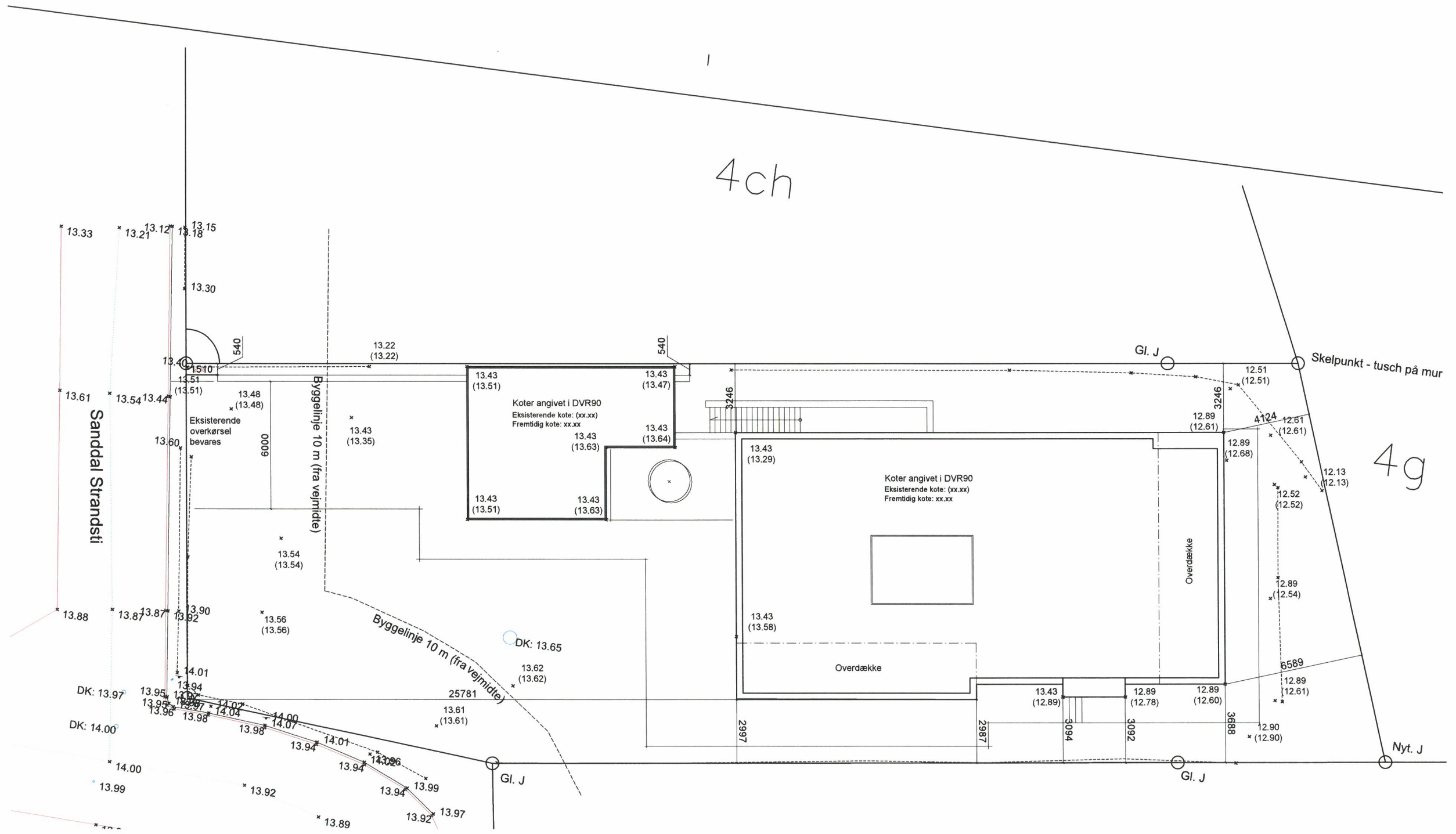
arkitekt MAA, Anders Hellum

BYGHERRE:	Zandra Dons & Mads Thejl Hansen	TEGN. NR.:
BYGGESAG:	Sanddal Strandsti 2, 7000 Fredericia	1.001
EMNE:	Situationsplan	

SAG NR.: 18.019    UDFØRT AF: AH    MÅL: 1:200    KONTROLAF:    DATO: 27.11.2018

HELLUM architects ApS | Grønnegade 20 | DK-7100 VEJLE | T: AH + 45 2213 3622

# BILAG 3.



Grund: 991 m<sup>2</sup>

Bolig stueplan:	210,0 m <sup>2</sup>
Kælder:	117,0 m <sup>2</sup>
Carport:	43,0 m <sup>2</sup>
Overdækning:	
1,0 + 25,6 + 28,4=	55 m <sup>2</sup>
Fradrag carport:	- 35,0 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>273,0 m<sup>2</sup></b>

Bebyggelsesprocent: 27,5

28.03.2019

## HELLUM architects

arkitekt MAA, Anders Hellum

BYGHERRE:	Zandra Dons & Mads Thejl Hansen	TEGN. NR.:	
BYGGESAG:	Sanddal Strandsti 2, 7000 Fredericia		
EMNE:	Situationsplan		1.001

SAG NR.: 18.019 UDFØRT AF: AH MÅL: 1:200 KONTROL AF: DATO: 14.12.2018