

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

Fredericia Kommunes Kommentar:
Bygningsreglement 2018 (BR 18) definerer ikke afstanden til vejmidte.
Men afstanden til midtevej er defineret i Byplanvedtægt 01 (B 01), og den ansøgte bolig og carport overholder § 4, mindst 10 m's afstand til vejmidte.

Ejendommen ønskes opført med 210 m² boligareal, hvilket ikke er usædvanligt for bolig i 2019.

Fredericia Kommunes Kommentar:
Den gennemsnitlige bolig i 2019 er ca. på 150 - 160 m²

Den ønskede carport udgør 43 m² og de ønskede overdækninger udgør 55 m².

Fredericia Kommunes Kommentar:
Der er ikke fremsendt tegningsmaterialer der kan bekræfte at de angiven m² er korrekte. iht. modtage mål på tegningerne kan vi ikke komme frem til det samme resultat. Vi får et større m² end angivet med tekst på tegningerne.

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.

Fredericia Kommunes Kommentar:
Dette er udregnet med baggrund i et grundareal på 1111 m² + 35 m², og ikke aktuelle grundareal, som er på 991 m².

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.

Fredericia Kommunes Kommentar:
Dette er udregnet med baggrund i et grundareal på 1111 m² + 35 m², og ikke aktuelle grundareal, som er på 991 m².

Grundarealet er på 991 m² uden tillæg af andel af fællesareal og afgivet areal til vej. Grundarealet er på 1111 m² inkl. andel af fællesareal og grundareal afgivet til vej før 1977.

Fredericia Kommunes Kommentar:
Dette er udregnet iht. nu gældende BR 18. Da B 01 blev vedtaget var der ikke noget der hed bygge lov eller bygningsreglement (BR). Bygge loven kom i 1960 og det første BR blev vedtaget i 1961.

2. Forholdet til Lighedsgrundsætningen

Lighedsgrundsætningen er en forvaltningsretlig grundsætning, der skal være med til at sikre, at lige forhold behandles lige.

Det er de beregningsregler, der var gældende på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse, der skal lægges til grund for beregning af bebyggelsesprocenten, uanset at beregningsreglerne efter senere bygningsreglementer måtte være ændret, se yderligere vejledning her:

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

http://bygningreglementet.dk/Historisk/BR18_Version1/Administrative-bestemmelser/BRV/Sekundaer-bebyggelse/Anden_lov#c86bae06-22f9-4f65-b9fb-f04d72a80f55

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

Det vil sige at der er B 01 som reguler beregningsreglerne:
" Bebyggelsen på den enkelte grund må højst optage 1/5 af grundens areal"

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

Fredericia Kommunes Kommentar:
Ikke relevant, da planlove ikke kan gøre forskel på tilbygning af eksisterende bebyggelse og ny opførelse, da en tilbygning også er en nyopført bygning, der bare er sammenbygget med eksisterende bebyggelse.

- 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)

Fredericia Kommunes Kommentar:
Ikke relevant her, dette er ikke et forhold der er reguleret i planloven, men i BR 18.

Fredericia Kommunes Kommentar:
Dette er også et hensyn B 01 varetager, ved at begrænse fodaftrykket på ejendommen til 1/5 af grundarealet, dog med mulighed for at bygge i højden, 1½ plans bygninger. Dette giver reelt en mulighed for en større bebyggelse end der kan tillades iht. BR 18.

- 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 u hensigtsmæssige 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.

Fredericia Kommunes Kommentar:

I denne ansøgning er der ikke tale om en ny udstykning, her er der tale om et område der er omfattet af B 01, og området er næsten fuld udbygget (kun få grunde som ikke er bebygget).

Fredericia Kommunes Kommentar:

Dette vil skabe præcedens for området da alle ny opførte bygninger, skal overholde gældende bygningsreglement iht. energi m.v. Og da der er flere eksempler på at boliger nedrives for at give plads for ny opførelser.

Fredericia Kommunes Kommentar:

De saglige kriterier viser netop at det ansøgte vil kræve at der udarbejdes en ny lokalplan og det vil derfor ikke være i overensstemmelse med planlovens intentioner at meddele en dispensation.

Fredericia Kommunes Kommentar:

Dette vides ikke, da det ikke er givet på forhånd hvad en eventuel ny lokalplan vil indeholde og regulere i et område, dette er en proces hvor der er beboer inddragelse fra området, hvilket netop er intentionen med planloven.

Fredericia Kommunes Kommentar:

Her gives der lighedsprincip til alle i området, til at tilsidesætte gældende B 01 og kun behandle byggeansøgninger iht. gældende BR og i dette tilfælde BR 18.

Fredericia Kommunes Kommentar:

Der er en ny lokalplan under udarbejdelse i nordbyen, og her sker det netop i samarbejde med beboerne i området. Endvidere er dispensationssager i dette område sat i bero for at afvente hvilke muligheder den nye lokalplan vil give.

Fredericia Kommunes Kommentar:

Det er ikke muligt at lave en sådan praksis, da man ikke kan administrere efter bestemmelser som ikke kendes eller er vedtaget og offentliggjort, da det er en anden af planlovens intentioner at ejere, beboere m.m. skal kunne vide hvad der er tilladt.

3. Beregning af grundareal

Grundarealet er tinglyst til 991 m².

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 m² 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 m², **bilag 2**.

Fredericia Kommunes Kommentar:

Hele beregningsgrundlaget her er taget efter bestemmelserne i gældende BR 18.

Idet B 01 er gældende for ejendommen kan man ikke lægge beregningsreglerne fra BR 18 til grund for udregningen.

Det er de beregningsregler, der var gældende på tidspunktet for planens vedtagelse, der skal lægges til grund for beregning, uanset at beregningsreglerne efter senere bygningsreglementer måtte være ændret, se yderligere vejledning her:

http://bygningsreglementet.dk/Historisk/BR18_Version1/Administrative-bestemmelser/BRV/Sekundaer-bebyggelse/Anden_lov#c86bae06-22f9-4f65-b9fb-f04d72a80f55

Fredericia Kommunes Kommentar:

Der er i denne sag sket en fejl, og det hele er udregnet med beregningsregler for udnyttelsesgrad og ikke iht. gældende B 01.

Fredericia Kommunes Kommentar:

Ja, her er sagen udregnet efter beregningsreglerne om udnyttelsesgraden og ikke B01.

Med et beregnet grundareal på 1111 m² 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 m², **bilag 3**.

Med et beregnet grundareal på 1111 m² 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.

Fredericia Kommunes Kommentar:
(Den anførte bebyggelsesprocent på 19,7 % og + 35 m²) Grundarealet er udregnet iht. beregningsreglerne for udnyttelsesgraden og ikke gældende B 01.

Fredericia Kommunes Kommentar:
Kommune er ikke forpligtiget til at gentage fejl.

Kommunen er forpligtiget til at rette sin sagsbehandling når den bliver opmærksom på at sagsbehandling sker på et forkert grundlag.

Fredericia Kommunes Kommentar:
(Den anførte bebyggelsesprocent på 24,5 % og + 35 m²) Grundarealet er udregnet iht. beregningsreglerne for udnyttelsesgraden og ikke gældende B 01.

Kommunen er forpligtiget til at rette sin sagsbehandling når den bliver opmærksom på at sagsbehandling sker på et forkert grundlag.

Fredericia Kommunes Kommentar:
Dette anses ikke at kunne imødekommes, da kommune i givet fald, så igen vil udregne det bebygget areal fejlagtig, da BR 18 beregningsregler ikke lovlig, på nuværende tidspunkt kan lægges til grund for udregningen.

Det er B 01 som er gældende, 1/5 af den enkelte grund.

Fredericia Kommunes Kommentar:
Nedstående bemærkninger for konstruktionen er dispensationen udvedkommen.

Den gældende plan er lige så gældende i dag som den dag den blev vedtaget. Og ny bebyggelse har konstruktionsmæssigt altid skulle følge det på opførelsens tidspunkt gældende bygningsreglement (BR), uden undtagelse.

Endvidere er der opført indtil flere ny boliger indenfor BP01 som alle opfylder de gældende krav.

Der ses ikke en særlig grund i dette tilfælde.

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 cm.

Dette var ikke tilfældet ved vedtagelse af Byplanvedtægt nr. 1, idet beboelsesrummene således i dag vil blive frataget ca. 0,5 m² 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 m² i fradrag. Dette er dog ikke nok, idet det i dag er sædvanligt, jf. Byggereglementet, at de første 50 m² er "gratis". Således fratager dispensationen i virkeligheden borgerne for 15 m².

Byg og BBRs dispensation bør være på 50 m² 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 meter, der bygges med sædvanligt A-tag.

5. Konklusion

Det er påvist, at grundarealet skal beregnes til 1111 m², 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 m² ender på 19,7%, og idet samtlige regler om afstande til skel og vejmidte samt hensynet til naboernes havudsigt er varetaget.

Fredericia Kommunes Kommentar:

Konklusionen er udfærdiget iht. fejlagtig udregning af grundstørrelse og beregningsregler, og kan ikke lægges til grund for vores vurdering.

En byggetilladelse til projektet med lukkede udhæng (bilag 3) kræver en dispensation, idet bebyggelsesprocenten (fodaftrykket) med de 273 m² 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.

Fredericia Kommunes Kommentar:

Ikke relevant for dispensationen, da dette ikke er et forhold der kan reguleres i en lokalplan.

Fredericia Kommunes Kommentar:

Der er taget hensyn på en anden måde end den der er lagt op til i B 01.

Fredericia Kommunes Kommentar:

Det er muligt at isætte vinduer efterfølgende på boligen, da i sættelse af vinduer ikke kræver dispensation eller byggetilladelse idet placeringen af boligen er iht. gældende lovgivning.

Fredericia Kommunes Kommentar:

Der er ikke tale om en ny udstykning, og heller ikke vedtagelse af en ny lokalplan. Såfremt det ansøgte skal imødekommes, skal der først laves en ny lokalplan for området.

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 m² og, derved følge BR20, og ikke på blot 35 m².

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