

Fredericia Kommune

Gothersgade 20

7000 Fredericia

ATT: Helle Hummelgaard Aarre

Erritsø 17.12.2019

Vedr. Sags nr. 19/5766

I det følgende angives kommentarer til de modtagne indsigelser/bemærkninger fra nabohøringen vedr. byggeri Kærmosevej 20.

Først og fremmest glæder det os, at den generelle tilbagemelding fra de 16 matrikler der har været en del af nabohøringen, er yderst positive over at der kommer attraktivt nybyggeri i området. Ligeledes er det positivt at det kun er 4 matrikler der har responderet til kommunen.

Vedr. Høringssvar fra Skovagervængets vejforening af 1.11.2019.

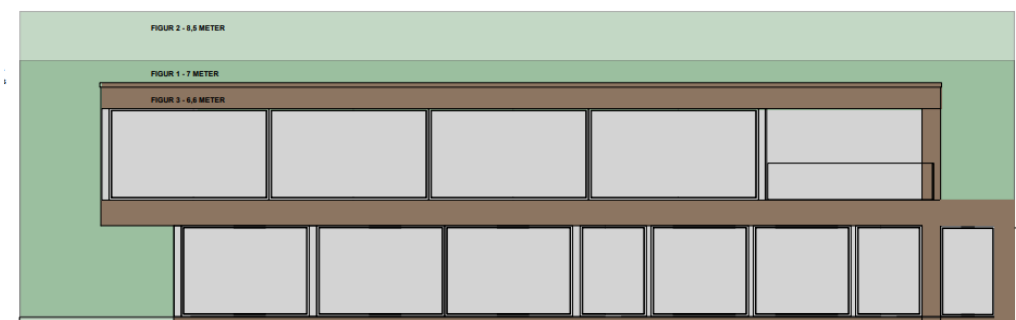
Positiv tilkendegivelse til byggeriet. Vedr. vejen, så er det selvfølgelig naturligt at vi udbedrer evt. skader forårsaget af byggeriet.

Vedr. Høringssvar fra Advokat Ib Gorm Pedersen for arvingerne efter dødsboet Kærmosevej 25

Forholdet omkring naturoplevelsen, når man går langs vandet, er irrelevant i denne sammenhæng, idet et byggeri inden for byplanvedtægten ikke vil give bedre udsigtsforhold for en fodgænger på Kærmosevej, idet haven i forvejen er lukket af med hæk og deslige. Bredden på byggeriet er ikke i strid med byplanvedtægten.

Det er også værd at bemærke at der er adgang til stranden fra Kærmosevej og dermed også mulighed for at komme ned på stranden. En afvisning af byggesagen på grundlag af en indsigelse om, at andre beboere, der ikke bor i første række skal kunne se vandet, vil være et skabe et retskrav for beboerne på at have udsigtsforhold fra vejen. Det er ikke muligt, da der ikke er hjemmel til det.

Den sidste kommentar vedr. ejendommens salgspris, anser vi som værende direkte i modstrid med virkeligheden. I netop disse dage, er ejendommen ved at blive handlet, med henblik på nedrivning. Et krav fra købers side er at de kan få havudsigt. Såfremt dispensationen gives vil det være et væsentlig mindre byggeri end det byggeretslige alternativ. En 2 etagers ejendom, vil betyde at de kommende naboer på Kærmosevej 25 får mulighed for havudsigt fra deres kommende nybyggeri, samtidig med at en moderne 2 etagers ejendom vil have en positiv indflydelse på hele området.



På tegningen ses det ønskede byggeri med dispensation. Det mørkegrønne felt angiver højden på den nuværende ejendom. Det samlede grønne felt, angiver det byggeretslige alternativ i 1½ plan, der bliver 1,9m højere og væsentlig bredere.

Dermed er det også vigtigt at pointere at et afslag på dispensationen, vil have negative konsekvenser for de kommende ejere af Kærmoesevej 25 i form af mindre udsyn m.m.

De resterende kommentarer, finder vi meget irrelevante, og usaglige.

Vedr. Høringssvar fra Søren P. Jensen og Hanne Lumby af 12.11.2019

Vi glæder os over den positive tilkendegivelse af projektet, og accepten af dispensationerne vedr. 2-plan, 50m² garage samt skur.

Omkring ønsket til placering af garagen i skel, har vi forsøgt at imødekomme naboerne på bedst mulig vis. Garagen er på de medsendte tegninger placeret i skel ud for naboens husgavl, med et lille fremspring på ca. 2,5-3 meter. Så den overvejende del af garagen er "skjult" bag deres gavl.

Vi har undersøgt mange løsninger med arkitekten, og det er ikke muligt at rykke garagen mere end de 13,65m fra skel imod øst. Ligesom en flytning imod syd ikke anses som værende funktionelt, og vil samtidig bryde arkitekturen i ejendommen.

Vi har været i dialog med naboen vedr. materialer og er blevet enige om at facaden på garagen der vender ind imod naboen kan laves i materialer der får garagen til at fremstå let og harmonisk med naboens byggeri. I øvrigt samme løsning der er brugt ved andre ejendomme på vejen samt naboens egen garage i skel. Samme materialer vil blive brugt til den mur der vil være i skel i forlængelse af garagen ud imod vejen.

Slutteligt vil vi gerne henvise til at det er normalpraksis at der gives dispensation til opførelse af garage i skel på Kærmoesevej uanfægtet terrænets fald.



Kærmosevej 27 har garage i Skel,
med fald i terræn



Kærmosevej 22 har Carport/skur i
Skel, med fald i terræn



Kærmosevej 25 har Carport i Skel



Kærmosevej 16 har Garage i Skel



Kærmosevej 16 og 18B har begge Carport i Skel



Ved vores nuværende ejendom har naboen Limen 7 fået dispensation til at bygge en 12 meter lang og 2,5 meter høj carport i skel med et niveauforskel på 0,75m.

Samlet set mener vi der er dannet præcedens for byggeri af garage i skel med fremvisningen af 6 ud af 12 ejendomme på vores del af Kærmosevej, ligesom begge naboer selv har modtaget dispensation til bygning af garage i skel. Vi har tilmed fundet en aftale omkring naboens medbestemmelse om materialevalg.

Vedr. Høringsvar fra Kirsten og Christian Bruhn af 13.11.2019

Vi er rigtig ærgerlige over høringsvaret, og mener der er tale om manglende indsigt i helheden i forbindelse med rådgivning. Mere om dette senere.

Kommentarer vedr. salg af ejendom og pris på ejendommen, er irrelevante da det alene er væsentlige indsigelser, der skal behandles.

Naboen har fået faglig rådgivning fra Mette Ehrhorn Nielsen, Nybolig. Vi har været i dialog med Mette Ehrhorn Nielsen efterfølgende, idet vi var uforstående overfor hendes rådgivning. Det faldt os for brystet at hun anbefalede naboerne at gøre indsigelser imod dispensationen, når man tænker på at det byggeretslige alternativ vil have væsentlig større gener.

Mette Ehrhorn Nielsen har derfor udbedt sig et møde med naboerne, for netop at forklare at det byggeretslige alternativ giver større gener. Mødet var plansat til tirsdag den 3.12. Desværre valgte naboerne at aflyse mødet. Mette Ehrhorn Nielsen, har i stedet sendt os en mail (se bilag 2), hvori hun skriver:

I min anbefaling har jeg ikke belyst det byggeretslige alternativ, men alene forholdt mig til byggeriet i henhold til dispensationen, da det byggeretslige alternativ ikke blev vist til mig på mødet. Jeg har alene forholdt mig til dispensationen set i forhold til den nuværende bygning beliggende på Kærmosevej 20.

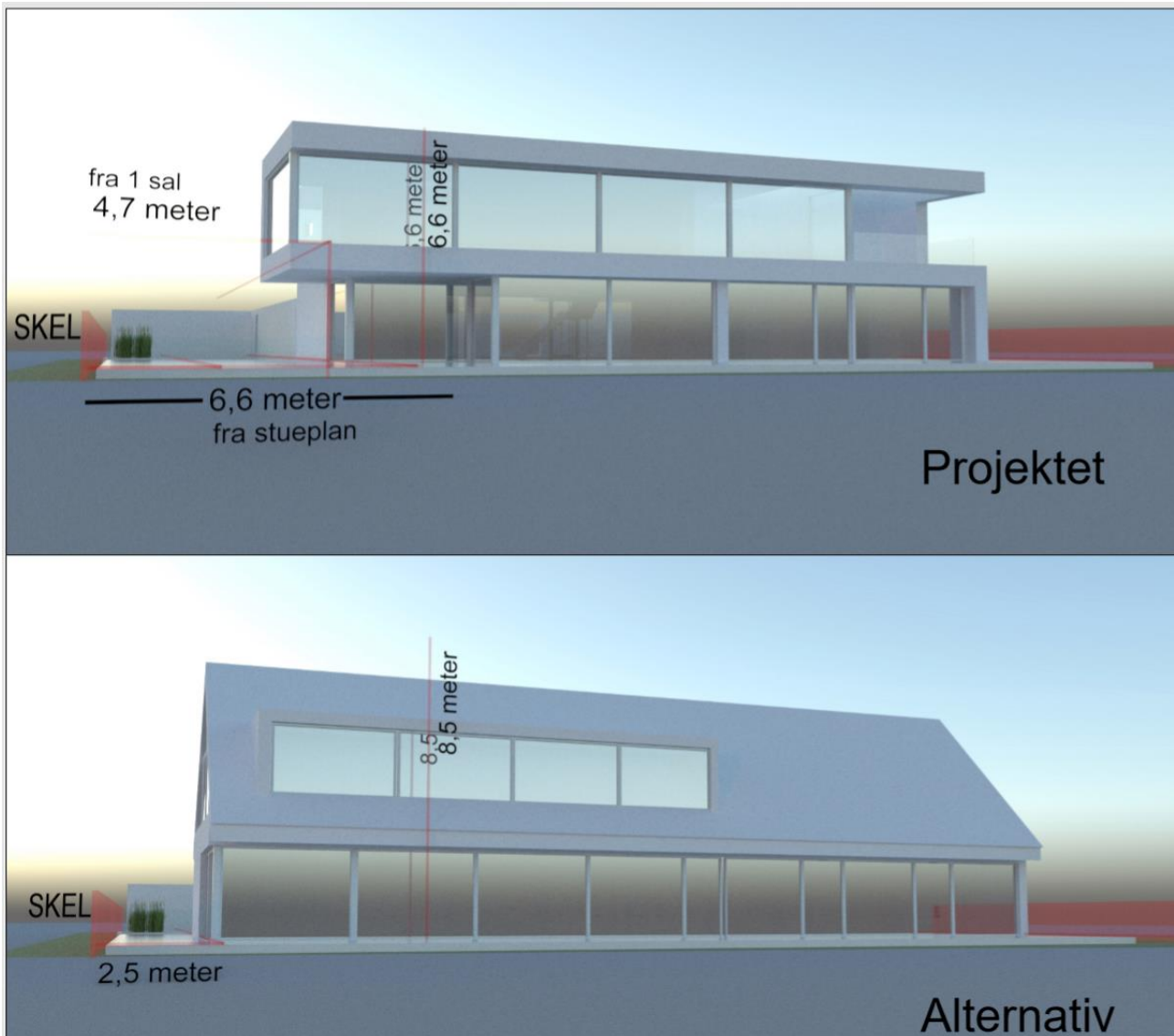
Ligesom hun skriver

Ud fra de anviste tegninger af det byggeretslige alternativ er min vurdering, at dispensationen vil give mindre indkigsgener, qua den øgede afstand fra skel, end det byggeretslige alternativ med gavlvinduer.

Såfremt der bygges efter det byggeretslige alternativ er det min opfattelse, at dette byggeri sandsynligvis vil være mere til gene end dispensationen.

Ingen tvivl om, at attraktivt nybyggeri samt generelt velholdte og pæne ejendomme kan være med til at hæve attraktiviteten samt prisgennemsnittet i et område.

Det er væsentligt at være opmærksom på at det byggeretslige alternativ vil blive placeret 2,5 m. fra skel, uden udhæng, og med stort gavlvindue, samt i 8,5m højde. (Se bilag 3).



Vi mener derfor at der grundlæggende er tale om at man ikke har forholdt sig til det byggeretslige alternativ.

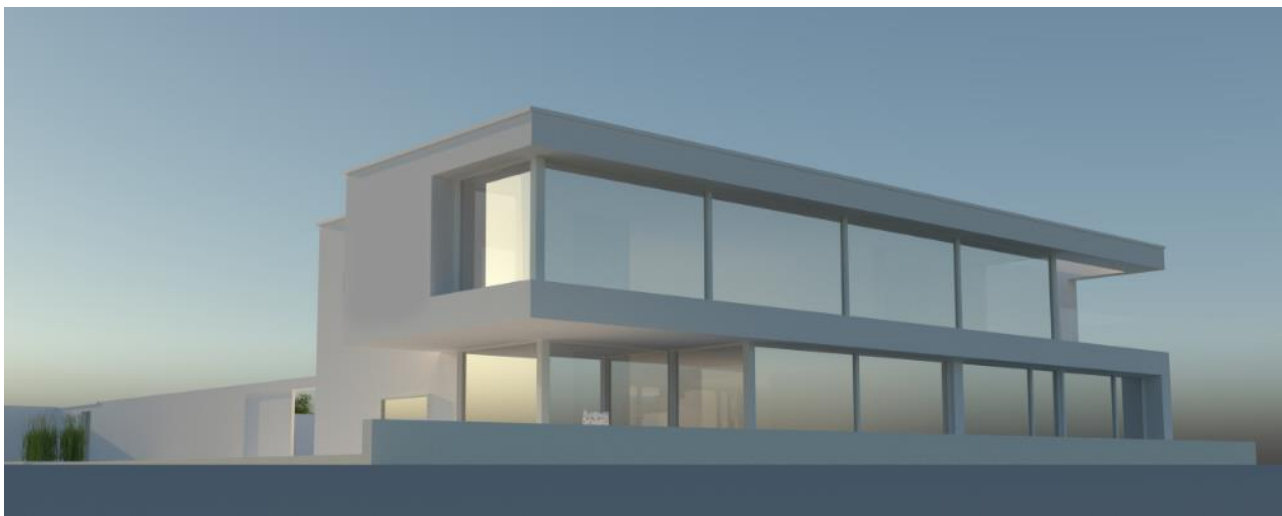
1. Udsigt og Indkigsgener.

Udover at det byggeretslige alternativ er markant værre, så vil vi gerne henlede opmærksomhed på at naboerne i dag har valgt ikke at have mulighed for at være private i deres have. Der er opført et hegn i rivenet, hvorfor der er fuldt indkig i have såvel som stue. Se billeder nedenfor taget fra vores have.



Billederne viser, at der er fuld indsigt fra vores have til naboen fra grundplan, hvorfor indsigtelsen angående vores indsigtsforhold til naboens have således ikke kan betragtes som væsentlig.

Vi har dog alligevel valgt at vi gerne vil imødekomme naboens indsigelse, idet vi reducerer indkigget fra 1.sal. med 50% i det store vindue. Se bilag 1 side 3. Samt billede nedenfor



Vi vælger at imødekomme naboen med dette 50% formindsket vindue, i stedet for dette



Dermed skulle indkigsgener fra vinduerne være minimeret, ligesom vi kan fastholde vores udsigt imod syd/øst.

2. Vedr. byggelinjen, anser vi dette forhold som irrelevant, idet der kan bygges inden for byplanvedtægtens rammer uanset om der bygges i 1,5 eller 2 etager.
3. Irrelevant
4. Det er værd at bemærke at garagen i skel, slet ikke har nogen påvirkning imod Kirsten og Christian Bruhn, da det er på modsatte side af huset imod anden nabo. Som angivet tidligere i denne skrivelse er der givet dispensation på 6 ud af 12 ejendomme på Kærmosevej, inklusiv Kirsten og Christian Bruhn selv, hvorfor vi som argumenteret tidligere mener der bør gives dispensation til dette.

Samlet set har vi valgt at være imødekommende overfor Kirsten og Christian Bruhn, samtidig med at vi har argumenteret for at et byggeretslig alternativ 1,5 plans hus vil have væsentlig flere gener.

Når vi vælger at se på byggeriet i sin helhed, sammen med nabohøringens resultater, så mener vi ikke de pågældende grundejere er væsentlig berørte. De har alle sammen opført garage/carport i skel, og med dispensation på 2 plan, vil udsigts mulighederne bliver forbedret for samtlige naboer i stedet for det at vi bygger et 1,5 plans hus.

I forhold til håndhævelse af byplanvedtægten (lokalplanen) for området. Er der tidligere dispenseret for paragraffen vedr. opførelse af 1,5 plans huse.

Der er dispenseret for denne paragraf mange steder allerede, hvorfor der er opført 2 plans villaer bl.a. på

- Hækkelunden 19
- Kampmannsvej 12
- Kampmannsvej 20C
- Kampmannsvej 22.

Vi vil derfor se frem til at Fredericia kommune er imødekommende og giver os dispensation, idet naboindsigelse efter vores opfattelse ikke kan kategoriseres som væsentlige, ligesom vi har været imødekommende og været i dialog med naboerne. Derudover er der allerede givet lignende dispensationer på flere ejendomme, og alle berørte naboer har selv modtaget dispensation for byggeri i skel. Sluttelig fordi det er vigtigt for Fredericia Kommune, at være imødekommende overfor moderne, attraktivt og eksklusivt byggeri, der kan tiltrække og fastholde borgere i kommunen.

Med venlig hilsen

Mette og Morten Gade Christensen
Kærmosevej 20