



NOTAT - Indkomne bemærkninger til dispensation fra Byplanvedtægt nr. 1 til opførelse af enfamiliehus i 2 etager Kærmosevej 20.

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med nabohøring.

Dispensationen har været i høring i perioden fra den 31. oktober til den 14. november 2019. Ved høringens udløb var der indkommet bemærkninger fra i alt 4 ejendomme og grundejerforeningen:

1. Kærmosevej 18a
2. Kærmosevej 22
3. Kærmosevej 25, tidligere ejer
4. Kærmosevej 25, ny ejer
5. Grundejerforening

Skemaerne i det efterfølgende er suppleret med administrationens indstilling til bemærkningerne.

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Ansøgers svar	Vurdering	Indstilling
Størrelse, placering, indbliksgener og etageantal			
<p>Det store sydvendte vindue i øverste etage ønskes sløjfet, idet der fra denne stue er direkte indsigt min have, hvilket ikke ønskes. Samme problem for ejeren af Kærmosevej 18B. Det skyldes højden og placeringen af bygningen på grunden.</p>	<p>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. Vi mener derfor at der grundlæggende er tale om at man ikke har forholdt sig til det byggeretslige alternativ.</p> <p>1. Udsigt og Indkigsgener.</p>	<p>Indbliksgenerne fra et 2 etagers hus er større end ved bebyggelse i 1½ plan. I 1½ plan er det alene vinduer i gavltrekanten, der kan give indblik, og man kan primært stå i det midterste område af gavltrekanten. For et hus i 2 fulde etager, vil man kunne stå og kigge ud i hele husets bredde.</p>	<p>At der meddeles afslag på det ansøgte projekt. De nævnte eksempler ligger alle i anden række. Andre er er indpasset i et faldende terræn. Det ansøgte ligger på toppen af en skrænt.</p>
<p>De store vinduer ind mod vores hus vil være til stor gene, i det vi ikke kan være private hverken i vores have eller i vores stue.</p>	<p>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.</p>	<p>Indbliksgenerne forstærkes af byggeriets placering på grunden, der er helt ud mod strandbeskyttelseslinien, dvs. ikke på linie med de eksisterende nabohuse. Der bør derfor tages hensyn, således at indblikket fra syd og nordlige facader ikke er større end ved udnyttelse af tagetage på en lignende bygning.</p>	
<p>En forstærket virkning af det planlagte byggeri er, at der bygges helt ud til strandbyggelinjen. Denne byggelinje er efter vores opfattelse ikke fastlagt med henblik på byggeri af den foreslåede art, hvor vores have vil opleves som liggende bag en lang mur – med en anslået højde på 6,60 m.</p>			

<p>Derfor mener vi ikke, at byggelinjen kan tages til indtægt for højden af dette byggeri som helhed på hele grunden.</p>	<p>Der er fuld indsigt fra vores have til naboen fra grundplan, hvorfor indsigelsen 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</p>	<p>Det er muligt at bygge 1½ etage helt ud til strandbeskyttelseslinjen i det pågældende område med den nuværende lovgivning og det nuværende plangrundlag. Der vil i tilfælde af ønske om at bygge i 2 plan, skulle søges og opnås dispensation fra lokalplan, med udgangspunkt i et konkret projekt.</p>	
<p>Vil en ny ejer af Kærmoosevej 18 B kunne tage for givet, at få tilladelse til at fremrykke et eventuelt nyt byggeri helt ud til byggelinjen og i 2 plan?</p>	<p>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 udsigtsmulighederne bliver forbedret for samtlige naboer i stedet for det at vi bygger et 1,5 plans hus.</p>	<p>2. etagers boliger kan have en anden indretning end 1½ plans og derfor vil det være nødvendigt at være restriktiv i forhold til vinduesarealer og placeringen af disse.</p>	
<p>Udsigtsforholdet mod Fredericia havn blive væsentligt forringet</p>	<p>I forhold til håndhævelse af byplanvedtægten (lokalplanen) for området. Er der tidligere dispenseret for paragraffen vedr. opførelse af 1,5 plans huse.</p>	<p>For et 1½ etages hus, er det muligt at placere det 2,5 m fra naboskel, men facadehøjden må i det tilfælde højest være 3,5 m. Der må placeres kviste af sædvanligt omfang. Hvis der laves større kviste, vil det betragtes som et 2 etages byggeri.</p>	
<p>Vi finder, at den ønskede dispensation til opførelse af bolig i 2 etager vil have væsentlige negative konsekvenser for vores ejendom og vi kan derfor ikke acceptere dette og har indsigelser imod dette</p>	<p>Der er dispenseret for denne paragraf mange steder allerede, hvorfor der er opført 2 plans villaer bl.a. på</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hækkelunden 19 - Kampmannsvej 12 - Kampmannsvej 20C - Kampmannsvej 22. 	<p>Ansøgers alternative længehus i 1½ etage vil typisk have begrænset bredde af hensyn til tagets omfang. Man kan i stedet vælge at lave et vinkelhus eller H- eller U-hus, hvis man bygger i 1 eller 1½ etage for at få udnyttelse af udsigten. Dette svarer til, hvad der er på grunden i dag.</p>	
<p>Vi vil gerne opfordre til at dispensation vedr. 2 etages byggeri, samt skur og Garage på 50 m2 gives, idet det vil være et væsentlig mindre byggeri end det byggeretslige alternativ. En moderne 2 etagers ejendom vil efter vores vurdering have en positiv indflydelse på hele området.</p>			
<p>. Vi vil acceptere dispensation vedr. 2 etages byggeri samt skur.</p>			

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Ansøgers svar	Vurdering	Indstilling
Garage og placering i skel			
<p>Garage på 50 m2 er ok. Placering i skel kan accepteres, såfremt højden IKKE overstiger 250 cm fra vores grunds niveau. En ca. 7 meter lang mur i skel vil fremstå ret voldsom og skyggegivende, især fordi der i skel i dag er en niveauforskel, hvor Kærmoesevej 20 nu ligger 0,7 - 0,8 m højere. Denne højdeforskel skyldes dels terrænets fald og dels, fordi der ved sidste fliselægning på Kærmoesevej 20 skete en ret stor påfyldning af jord m.v. i skel mod nord. Det er netop dér, den nye garage påtænkes placeret. Garagen kunne evt. flyttes lidt længere mod øst, så den flugter</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Den ønskede størrelse og placering svarer til, hvad der tidligere er givet dispensation til i området.</p>	<p>Der kan meddeles dispensation til Garage, hvis et nyt projekt ikke overskrider det tilladte fod aftryk.</p>
<p>Der bør ikke tillades byggeri helt i skel. En del af naturoplevelsen, når man går langs vandet, er at kunne se ud over vandet. Det forhindres af flere og flere husejere, der søger at lukke af for det frie udsyn, til skade for almenhedens naturoplevelser. Byggeriet kan let tilpasses af en dygtig arkitekt, således at den lokalplan, der er vedtaget og som skal sikre, at området ikke kommer til at ligne Nørrebro eller Fort Knox, kan overholdes.</p>	<p>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.</p>		
<p>At der andre steder på Kærmoesevej er givet dispensationer for byggelinje mod vej og garager større end 30 kvadratmeter, kan ikke bruges som sammenligning med det her ønskede byggeri, da disse dispensationer langt fra har haft så stor negativ indflydelse på naboers forhold - både økonomisk, privat og udsigtsmæssigt.</p>	<p>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.</p>		

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Ansøgers svar	Vurdering	Indstilling
Værditab på naboejendomme			
<p>Dette betyder sammenlagt, at vores salgspris vil blive reduceret med et større beløb.</p>	<p>Vi er rigtig ærgerlige over høringsvaret, og mener der er tale om manglende indsigt i helheden i forbindelse med rådgivning.</p>	<p>Eventuel værdiforringelse af omkringliggende ejendomme er ikke et hensyn, som kommunen lovligt kan inddrage i helhedsvurderingen af projektet.</p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>
<p>Efter modtagelsen af tegningerne på Kærmosevej 20 og den deri liggende dispensationsansøgning, har jeg spurgt mægleren, hvad en dispensation vil betyde for salgsprisen på Kærmosevej 25. Han vurderer et værditab på kr. 350.000 og kommunen kan forvente erstatningskrav rejst på kr. 350.000,- hvis dispensation gives.</p>	<p>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.</p>		
I forbindelse med byggeriet			
<p>Vi vil gerne pointere at der skal lægges plader på vejen og at den selvfølgelig skal retableres igen så den fremstår som den er i dag.</p>	<p>Vedr. vejen, så er det selvfølgelig naturligt at vi udbedrer evt. skader forårsaget af byggeriet.</p>		<p>Ingen bemærkninger.</p>