

Vedr. Punkt 15 Dispensation fra Byplanvedtægt nr. 1 til opførelse af enfamiliehus i 2 etager

Vi er positive over at administrationen indstiller til godkendelse af byggeri af garage på 50m² som 50% af vejen har fået tidligere.

Vi er dog meget overrasket over administrationens indstilling til afslag på ovennævnte dispensationsansøgning vedr. byggeri i 2 plan.

Indstillingen følger her:

Teknik & Miljø finder, at med baggrund i de indkomne bemærkninger og en gennemgang af projekt at der meddeles afslag. bl.a. af hensyn til størrelse, placering og indbliksgener.

Teknik & Miljø vurderer på denne baggrund, at der meddeles afslag på det ansøgte projekt. Vurderingen er foretaget med baggrund i at byggeriet, kan give naboerne indbliksgener og fremstå stort i forhold til omgivelserne. I denne vurdering, er der lagt vægt på at projektet er i 2 plan med en placering helt ud til strandbeskyttelseslinjen, fuld udnyttelse af fodastrykket, placering på toppen af en skrænt og med vinduesparti mod naboen mod syd og en tagterrasse mod naboen mod nord.

Administrationen har opsummeret indsigelserne som følger:

- *Bygningen er for stor*
- *Bygningen er større end den tidligere bygning på grunden*
- *Huset er trukket frem på grunden*
- *Huset vil tage noget af udsigten*
- *Der bliver indsiget til haver og huse*

Når vi gennemlæser indsigelserne, så kan vi ikke finde indsigelser der beskriver

- Bygningen er for stor
- Bygningen er større end den tidligere bygning på grunden

Så hvordan administrationen kan opsummere indsigelser der ikke er beskrevet undrer os.

Bygningen er mindre end det byggeretslige alternativ, og holder sig inde for alle grænser vedr. byggeprocenter, fodastryk osv. 2 af de 3 naboer er positive overfor at vi modtager dispensation til byggeri i 2-plan. Samlet set er der kun 1 nabo der gør indsigelse imod 2 plan. (Derudover en længere nede af vejen der gør indsigelse imod vinduet på 1.sal – men ikke indsigelse imod 2 plan. – i øvrigt en indsigelse vi aldrig har modtaget).

I forhold til den ene nabo der har indsigelsen, har vi imødekommet dette ved at reducere vinduet med 50% så man ikke ser ind i nabovens ejendom, men alene skrå ud imod vandet.

Når administrationen selv beskriver at der er lagt vægt på *placering helt ud til strandbeskyttelseslinjen, fuld udnyttelse af fodastrykket, placering på toppen af en skrænt og med vinduesparti mod naboen mod syd*

Så virker det ret besynderligt, fordi der netop ikke er nogen indsigelser til det – og i øvrigt er det helt efter reglerne at vi bygger inden for strandbeskyttelseslinjen og holder os inde for fodastrykket. Så det bør vel ikke kunne ligges til grund for et afslag?

At vi er placeret på en skrænt, som hele vejen er, samt Kampmanns vej. Fælledvejskvarteret osv. er jo et vilkår i Fredericia. I øvrigt så har man jo givet dispensation til 2plans byggeri i første række, helt u til strandbeskyttelseslinjen, placeret på toppen af en skrænt og med vinduesparti mod naboen til syd i hele Krügersparken. Så vi forstår ikke at argumenterne om at bo på en skrænt tæller negativt for os, men ikke for eks. Krügersparken som har fået dispensation.

Den 19.9.2019 blev der i udvalget behandlet en ansøgning om dispensation på opførelse af ejendom på 2 etager på Kampmannsvej 22.

Det falder os meget for brystet at administrationen i den sag vælger at indstille til godkendelse af dispensation når man ser på indsigelserne (hvor der er flere end den ene vedr. indkig hos os)

Indsigelserne drejer sig om følgende:

- Der tidligere er givet afslag
- Bygningen er for stor og bastant
- Bygningen er større end den tidligere bygning på grunden
- Huset er trukket tilbage på grunden
- Huset vil tage noget af udsigten og lyset
- Der bliver indsiget til haver og huse
- 2 plans huse ikke passer arkitektonisk ind i dette gamle sommerhusområde.

Dertil skriver administrationen

Teknik & Miljø finder, at der er grundlag for at meddele dispensation, bl.a. fordi et hus på 1½ etage typisk vil være omkring 8,5 m højt, og det ansøgte hus er betydeligt lavere

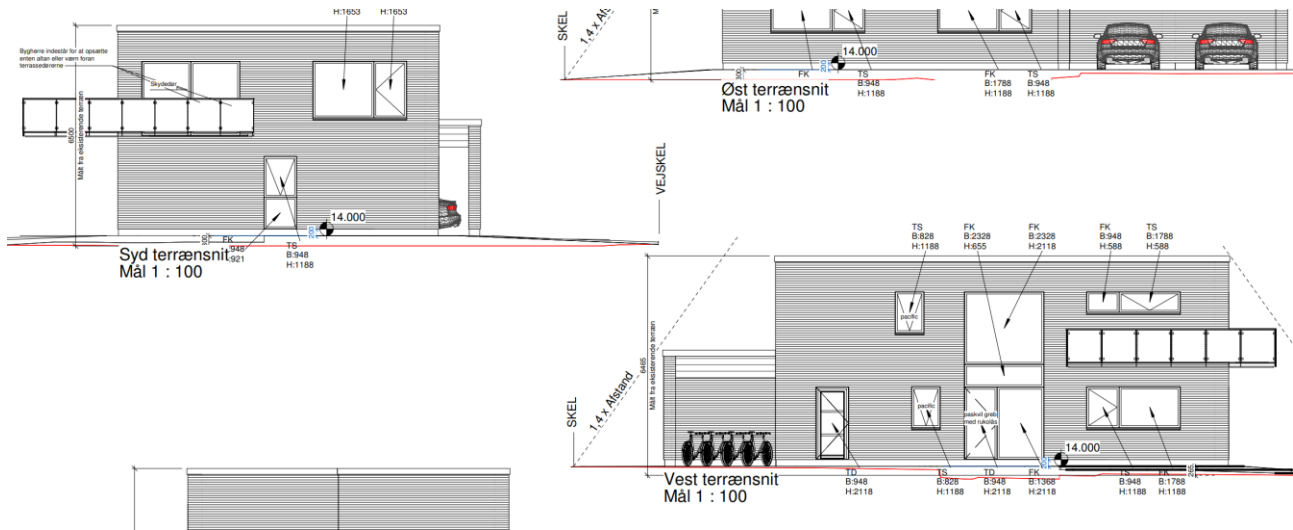
Teknik & Miljø vurderer, at en 1½ etages bolig på 8,5 m i højden vil kunne være mere dominerende end en 2 etages bolig med en højde på 6,6 m og give de samme indbliksgener.

Husene langs Kampmanns Vej varierer meget både i arkitektonisk udtryk og størrelse. Det er meget tydeligt, at de er bygget over en lang periode. Der er flere bygninger, som enten er i 2 etager eller har bygningsdele, der er i 2 etager eller tenderer til det.

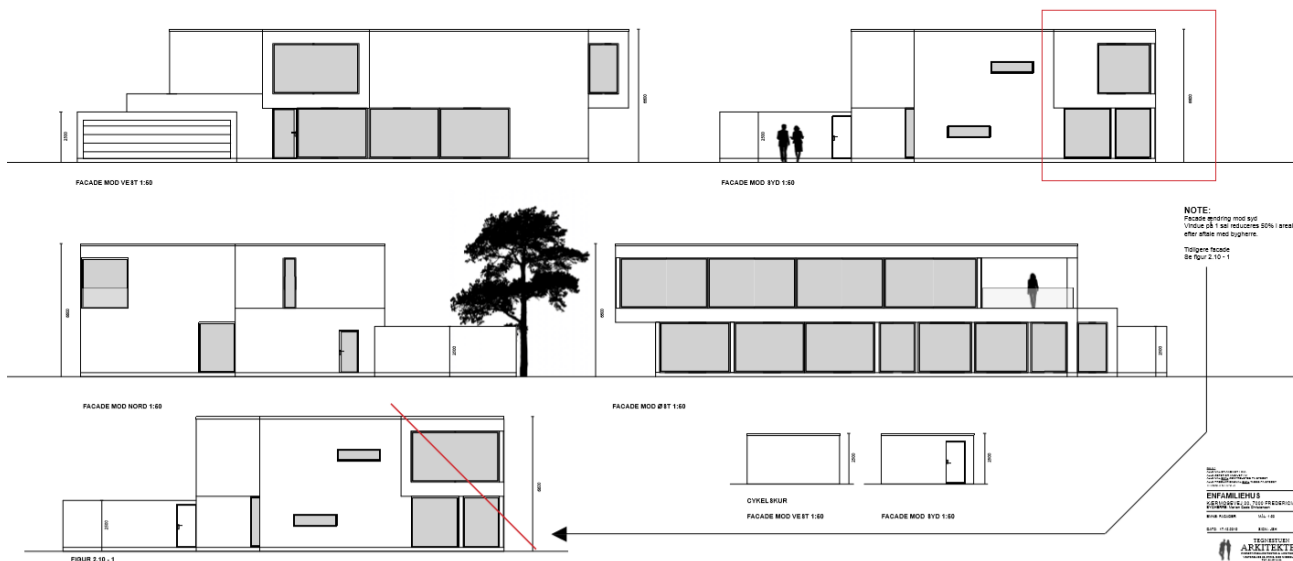
Teknik & Miljø vurderer på denne baggrund, at der kan være grundlag for at meddele en dispensation som ansøgt.

Vi har meget svært ved at se hvorfor der indstilles dispensation til dette og ej til vores, med væsentlig færre indsigelser, og hvor vi har imødekommet naboen med et væsentlig mindre vindue på 1.sal ind vinduet på 1.sal af Kampmannsvej. Se tegninger af Kampmannsvej og vores nedenfor.

KAMPNMANNSSVEJ 22: Bemærk vindue og tagterrasse med direkte indkig til naboen.



Kærmosevej 20: Tilrettet tegning med væsentlig mindre vindue imod naboen, og som muliggør vi kan få en skrå udsigt til lillebæltsbroen.



Vi mener der er nogle meget alvorlige proces fejl fra administrationens side, som vi ikke kan acceptere:

Høringsvaret fra 18a (bilag 1) har vi aldrig modtaget, og ikke haft mulighed for at svare på. Her skal man være opmærksom på at man har samme udsyn fra en 1½ plans villa. Vi har valgt at reducere vinduet med 50% så man kun ser skrå ud imod broen.

Bilag 7 – Høringssvar fra ny ejer af kærmosevej 25, har vi heller ikke modtaget, og dermed ikke haft mulighed for at svare på. I øvrigt er det også sendt efter høringsfristens udløb. Positivt er det at den nye nabo giver tilladelse til dispensation.

Vores svar på de modtagne indsigelser indeholdt 3 bilag, som man har valgt ikke at medtage – dermed fremstår vores svar mangelfuldt. Bl.a. er de opdaterede tegninger der viser at vi netop har valgt at imødekomme den ene nabo der har en indsigelse vedr. indkig, ved at reducere vinduet med 50% ikke medtaget. Ligeledes er bilaget med svar fra Nyboligs ejer ikke medtaget, selvom dette netop beskriver at et byggeretslig alternativ giver større indbliksgener og fjerner udsigt for naboerne.

Derudover er der i sagsfremstillingen opsummeret vores ansøgning:

Ansøgerne begrundede deres ansøgning med, at et hus i 1½ etage med en højde på 8,5 m vil fremstå noget mere dominerende på grunden end en funkisvilla i 2 etager med en højde på 6,6 m i højden. De kan derfor se mange fordele ved det ønskede hus i 2 etager - ikke bare for dem selv, men også for deres kommende naboer og genboer i forhold til indblik, dominans samt lys- og skyggegener. Samtidig finder de, at det ansøgte byggeri vil have en enkel og nutidig arkitektur.

Her undrer det os også at vi kan finde en 100% identisk opsummering i sagsfremstillingen vedr. Kampmannsvej 22.

Ansøgerne begrundede deres ansøgning med, at et hus i 1½ etage med en højde på 8,5 m vil fremstå noget mere dominerende på grunden end en funkisvilla i 2 etager med en højde på 6,6 m i højden. De kan derfor se mange fordele ved det ønskede hus i 2 etager - ikke bare for dem selv, men også for deres kommende naboer og genboer i forhold til indblik, dominans samt lys- og skyggegener. Samtidig finder de, at det ansøgte byggeri vil have en enkel og nutidig arkitektur.

Vi finder det dybt useriøst, at man åbenlyst har kopieret en opsummering fra en anden sagsfremstilling – og at man netop i den anden sagsfremstilling giver tilsagn til dispensationen på trods af større vinduer på 1.sal, og flere indsigelser.

Samlet set har vi svært ved at finde objektive argumenter fra administrationens side der retfærdiggøre at man vælger at indstille til afslag på de 2 etager. Specielt når man sammenligner med sammenlignelige sager Kampmannsvej 22, Krügersparken m.m. som har fået dispensation.

Derudover er vi meget chokeret over de store og åbenlyse procesfejl fra sagsbehandleren.

- Opsummeret indsigelser der ikke eksisterer.
- Indsigelser der er modtaget efter deadline
- Indsigelser der aldrig har været fremsendt til os, så vi ikke har haft mulighed for at svare på dem.
- Manglende vedhæftning af vores bilag, som beskriver imødekommenhed fra vores side samt ejendomsmægler.

Vi er spændte på at modtage en tilbagemelding fra udvalget på sagen.

