



NOTAT - Indkomne bemærkninger til dispensation fra Byplanvedtægt nr. 37 til opførelse af 2 boliger Egebæksvej 34 og 36.

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

Dispensationen har været i høring i perioden fra den 27. juli til den 18. august 2020. Ved høringens udløb var der indkommet bemærkninger fra i alt 3 ejendomme :

1. Egebæksvej 30
2. Egebæksvej 32
3. Egebæksvej 40

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

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Ansøgers svar	Vurdering	Indstilling
Bygningshøjde/facadehøjde			
<p>I henhold til byplanvedtægt 37 skal byggeriet udføres, så helhedsindtrykket er lav bebyggelse. Det fremsendte er ikke lav bebyggelse. Den fremsendte visualisering er direkte misvisende, og vi har den 29. juli 2020 anmodet Fredericia kommune om at få tilsendt retvisende materiale, hvilket ikke var muligt. Vi har derfor været nødsaget til at lave vores eget forsøg på en visualisering, se bilag 2.1, 2.2 og 2.3.</p> <p>Bilag 2.1 angiver højden af huset på Egebæksvej 34 set fra Egebæksvej 32, og stolpen markerer ca. hjørnet af huset. Ifølge tegningerne vil huset på dette sted være 5,02 m højt i forhold til eksisterende terræn. Bilag 2.2 angiver, hvordan Egebæksvej 34 vil syne fra Egebæksvej 32, venligst bemærk, at der er</p>	<p>at vi er nødt til at bygge forsvarligt på grundene for at sikre husene for fremtidige vandstigninger. Begrundet med ingeniørberegninger, som foreskriver minimum 2,5 m. for sokkel kvote.</p> <p>Vi mener stadig, at det på det grundlag er lav bebyggelse i 1 plan, hvor vi har gjort og meget umage i at holde højden så langt nede som muligt. Lokalplanen tillader halvandenplans bebyggelse, men vi har valgt kun at bygge i et plan for netop for at mindske gener for naboerne.</p> <p>Gangen rundt om huset på nr. 34 ligger i sokkelhøjde, som benyttes til gangareal rundt om huset, samt for at overholde brandkrav for nødudgang for værelser.</p>	<p>De fremsendte visualiseringer er lavet ud fra almindeligt anerkendte principper, men er ikke entydige, hvorfor målfaste tegninger er medsendt naboorienteringen.</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. For et 1½ etages hus, er det muligt at placere det 2,5 m fra naboskel, men facadehøjden må i det tilfælde højst være 3,2 m. Den totale højde fra terræn til kip må være 8,5 m. Der må placeres kviste af sædvanligt omfang.</p> <p>Der er i 2011 givet dispensation til naboejendommen Egebæksvej 40 til en bygningshøjde på 3,6.</p>	<p>At der meddeles dispensation til det ansøgte projekt.</p>

<p>angivet en højde for en person på 1 m 78 cm, som vil være i øjenhøjde med toppen af soklen, når man går i haven på Egebæksvej 32. Bilag 2.3 angiver, hvordan Egebæksvej 36 vil syne fra Egebæksvej 40, billedet er fra vindue i køkkenet.</p>	<p>vi har ifølge Byplanvedtægt 37, mulighed for at bygge i 1 1/2 plan med en rygningshøjde på 8,5 m. Derfor mener jeg at valget om et byggeri i 1 plan med en taghøjde, som er væsentlig lavere er en meget fornuftig løsning for mindst muligt gene til eventuelle naboer.</p>	<p>Byplanvedtægten regulerer ikke bebyggelsesprocenten for det aktuelle delområde. Det er derfor byggeretten, der er gældende, og den overskrides ikke.</p>	
<p>I det hele taget er der meget stor bekymring omkring det foreslåede projekt for de to huse som helhedsbetragtning, da bebyggelsesprocenten udnyttes maksimalt på begge grunde, hvilket gør, at den natur, inkl. dyrefauna, der var der inden, det tidligere hus blev brækket ned, bliver ødelagt med en så kompakt bebyggelse.</p>	<p>Det skal dertil siges at en sokkel kvote på ansøgte 2,5 m er en nødvendighed for at klimasikre husene.</p>	<p>Gulv/sokkelkote 2,5 svarer til, hvad vi godkender andre steder nær kysten aht. klimasikring. Hvis bygningshøjden skulle regnes i forhold til det fremtidige terræn i byggefeltet, ville bygningshøjden blive overholdt.</p>	

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Ansøgers svar	Vurdering	Indstilling
indkigsgener			
<p>Vedr. indkigsgener, iht. bygningsreglementet paragraf 192, må byggeri ikke give væsentlige indkigsgener til nabogrunden. Det foreslåede byggeri vil give væsentlige indkigsgener mod Egebæksvej 32, både i form af vinduer samt gangen rundt om huset. Gangen rundt om huset kommer tættere på skel end de 2,5m.</p>		<p>Boligerne placeres og udformes i henhold til den generelle byggeret, og det vurderes derfor ikke, at der vil være indbliksgener ud over, hvad der kan forventes i et kvarter med åben-lav bebyggelse. Forvaltningen går i dialog med ansøger om at gang rundt om hus flyttes 2,5 m fra skel, svarende til den generelle byggeret.</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Ansøgers svar	Vurdering	Indstilling
Vej og parkering			
<p>Hvad har man tænkt sig mht. parkeringsforhold på Egebæksvej?</p> <hr/> <p>Kan nedkørsel til garagerne lade sig gøre med den smalle vej, der er?</p>	<p>Parkeringsforholdene for nr. 34 og 36 løses med garage samt indkørsel for parkering.</p> <p>Det gamle hus lå placeret i området på grunden hvor det nye hus vil blive opført på nr. 36, som vi derfor ikke ser vil ændre noget for naboerne.</p> <p>Faktisk vil det nye hus blive trukket minimum 2,5 m væk fra vejskel på Egebæksvej, hvor imod det gamle hus lå helt ude i vejskel.</p>	<p>Der ændres ikke på selve vej forholdene. Den nye bebyggelse rykkes længere væk fra vejen end den tidligere bebyggelse på ejendommen.</p> <p>Den overfor liggende ejendom Egebæksvej 40 ligger ligeledes 2,5 meter fra skel.</p>	<p>Der gives dispensation fra 5 m vejbyggelinje, til bebyggelse 2,5 meter fra vejskel.</p>

<p>Hvad har man forstillet sig vedr. vendeforhold, når der kommer større biler ned af Egebæksvej, bl.a.</p>	<p>Der er på nuværende ingen vendeplads for enden af Egebæksvej, som ender blindt. Så der vil ingen ændring ske i forbindelse med opførelse af husene på nr. 34 og 36.</p>		
<p>Der, hvor der er angivet nedkørsel til Egebæksvej 36, har der aldrig været vej, det har altid været sti</p>	<p>Se matrikelkort, hvor Egebæksvej ender blindt op mod grunden på nr. 36</p>	<p>Der er udlagt vej i matriklerne og det ændres ikke</p>	
<p>Overfladevand</p>			
<p>Overfladevand. Alle grundene på Egebæksvej 30, 32, 34 og 36 har altid være plaget af store mængder overfladevand (regnvand, vand fra Lillebælt er p.t. IKKE et problem), et eksempel kan ses på bilag 4.1. Ved opførelsen af disse 2 huse vil det befæstede areal blive øget betragteligt sammenholdt med, at grundene bliver terrænreguleret. Dette vil betyde, at mængden af overfladevand på grundene Egebæksvej 30 og 32 vil blive øget betragteligt, hvilket er uacceptabelt. En faskine vil ikke virke, når der står så meget vand på grunden som vist på bilag 4.1. I dag er der mange birketræer på Egebæksvej 30 og 32, da disse opsuger en del vand.</p>	<p>Begge huse bliver efter godkendelse og aftale med Fredericia Spildevand koblet på deres kloak for regnvand og overfladevand</p>	<p>Befæstigelsesgraden på ejendommene vil ikke overskride det tilladte.</p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>