



NOTAT - Indkomne bemærkninger til dispensation fra Byplanvedtægt nr. 37 – til opførelse af et enfamiliehus delvis i 2 etager og med en facadehøjde på 3,9 m.

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger, der er indkommet i forbindelse med naboorienteringen og partshøringen af ansøgningen, om dispensation til opførelse af enfamiliehus, delvis i 2 etager og med en facadehøjde på 3,9 m, målt fra niveauplan, beliggende på Egebæksvej 46, 7000 Fredericia


Naboorientering og partshøring har været i høring i perioden fra den 30.06 til den 28.07.2021. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 2 henvendelser, som er samlet i én skrivelse fra følgende:

1. Selfinvest ApS (Damsbovej 74, 7000 Fredericia)
2. Niels Ole Hoffmann (Egebæksvej 48, 7000 Fredericia)

.....

Skemaet herunder er suppleret med administrationens indstilling til hver enkelt bemærkning.

Indkomne bemærkninger (resumé)	Administrationens vurdering	Indstilling
<p>1. Placering Det nye hus tænkes trukket frem på grunden og markant ud over den naturlige skrænt</p>	<p>Placering Den nye villa trækkes rigtig nok frem på grunden i forhold til den eksisterende villa, men placeringen sker på det flade og nuværende terræn – ikke ud over skrænten – villaens gulvkote vil endda sænkes ca. 30 cm i forhold til det eks. terræn. Derudover er villaens øst-facade placeret i flugt med naboen mod syd, Egebæksvej nr. 44.</p>	<p>Placering Boligen overholder afstandskravet på minimum 2,5 m fra skel. Byggeriets samlede omfang i forhold til bebyggelsesmæssig tæthed skønnes at ligge inden for, hvad der er almindeligt i området.</p>
<p>2. Niveauplan Henset til grundens nuværende koter er vi uforstående overfor det indlagte niveauplan på 9,7 meter.</p>	<p>Niveauplan Niveauplanet er udarbejdet af LIFA A/S, der er et uafhængigt og velanset landinspektørfirma, og niveauplanet er godkendt af Fredericia Kommune. Niveauplanet er udregnet efter villaens hjørnepunkters koter (i eks. terræn) og er et gennemsnit heraf – ganske som det er kutyme at udregne niveauplan.</p>	<p>Niveauplan Kommunen, har fastlagt det konkrete niveauplan til kote 9,7. Svarende til det Lifa er kommet frem til. Niveauplanet er udregnet efter bygningens konkrete placering på grunden, og det eksisterende terræn ved boligens bygningshjørnerne.</p>

		<p>Udregningen er gennemsnittet af eksisterende koter for boligens bygningshjørner.</p> <p>Nøjagtig som kommune plejer.</p>
<p>3. Indbliksgener Grunde nord for Egebæksvej 46 er lavere beliggende – og forslaget, der som skrevet tænkes opført i to etager mod nord, vil medføre et meget markant byggeri set fra nord – ligesom de to etager vil medføre, at de nordlige grunde vil blive udsat for indbliksgener</p>	<p>Indbliksgener Det er helt korrekt at en mindre del af villaen tænkes opført med kælder, på den del af grunden, hvor terrænet tilsiger dette. Men størstedelen af villaen fremstår som en villa i ét plan, og vil fremstå som lav bebyggelse. Det eksisterende terræn ind mod de nordlige matrikler bevares, og derfor vil en del af villaens kælderetage ligge under dette terræn, og dermed vil den nordlige facade kun fremstå som 1½ etage. (Se skitse herunder)</p>  <p>Med hensyn til indbliksgener tænkes dette minimeret, idet der ikke er markant store vinduespartier mod nord. Desuden vil et projekt med en anden udformning og placering, ikke kunne sikre naboer mod mindre indbliksgener – f.eks. ville et 1½ plans hus i op til 8,5 meters højde potentielt kunne give endnu flere indbliksgener.</p>	<p>Indbliksgener Indbliksgener til omkringliggende ejendomme skønnes at være af begrænset omfang og i øvrigt ikke ligge ud over, hvad der kan forventes i området.</p> <p><u>Facade mod Egebæksvej 48 og Damsbovej 74</u> Den ansøgte plantegning viser, at det er 2 værelser, trappegang samt stuen der har vinduer i facaden mod nord, mod ovenstående adresser.</p> <p>Nordfacaden har ikke umiddelbart vinduer udover det sædvanlige, mod Egebæksvej 48 og Damsbovej 74. Stuen er hovedsagelig orienteret ud mod vandet (øst), med et stort vindesparti med udsigt over vandet.</p> <p><u>To etager</u> Det vurderes, at denne ejendom har et terrænforhold, der giver mulighed for forskudte etager og mulighed for at benytte noget af kælderen til beboelse. Derfor vurderes det, at det ansøgte projekt i delvis 2 etager, som værende mindre væsentligt og indpasset i terrænet.</p>
<p>4. Skrå højdegrænseplan. Endvidere er vi i den forbindelse betænkelige ved, hvorvidt det</p>	<p>Skrå højdegrænseplan. Vi har fra Fredericia Kommune fået oplyst at det skrå højdegrænseplan, der udregnes efter niveauplanet, ikke</p>	<p>Skrå højdegrænseplan. Da højden er reguleret i lokalplanen, kommer byggeretten ikke i spil</p>

<p>påtænkte byggeri overholder det skrå højdegrænseplan.</p>	<p>kommer i spil i denne sag, da de oprindelige 3,2 m. som maksimal tilladt højde, som beskrevet i BPV nr. 37, er under det skrå højdegrænseplan, og ved en dispensation til en højde op til 3,9 m. vil det skrå højdegrænseplan sættes til side – men bygningen vil selvfølgelig have en afstand på min. 2,5 m. fra naboskel.</p>	<p>mht. den skrå højdegrænseplan.</p>
<p>5. Væsentligt overskridelse af facadehøjden.</p> <p>Det påtænkte byggeri består af "bokse" skudt ind i hinanden med højder på hhv. 3,3 og 3,9 m. Begge højder overskrider de tilladte 3,2 m. i BPV nr. 37, § 5</p>	<p>Væsentligt overskridelse af facadehøjden.</p> <p>Fredericia Kommune har givet en positiv indikation på at ville tillade byggeriet i op til 3,9 m. højde.</p> <p>Dette ud fra, at der tidligere i andre sager i området er givet en sådan dispensation, og da niveauplanet ligger under eks. terræn (- i gennemsnit ca. 30 cm), og da isoleringskravene til tagkonstruktioner er blevet skærpet siden Byplanvedtægt nr. 37 blev vedtaget i 1970'erne, er det en nødvendighed med en større højde end de 3,2 m.</p>	<p>Væsentligt overskridelse af facadehøjden.</p> <p>Kommunen har tidligere givet lignende dispensationer i området til en overskridelse af tilladt bygningshøjde på 3,2 m, med maksimalt op til 3,9 m (en overskridelse på maksimalt 0,7 m).</p> <p><u>Byplanvedtægt nr. 37, delområde II.</u> <i>§ 5 I delområde II skal åben, lav boligbebyggelse opføres med en etager eller en etager med udnyttet tagetage, og bygningshøjde må ikke overstige 3,2 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).</i></p> <p><i>Hvor terrænforholdene gør det hensigtsmæssigt kan bygninger tillades opført med forskudte etager, ligesom dele af kælderetagen kan benyttes til beboelse, såfremt helhedsindtrykket af lav bebyggelse bevares i forhold til den omliggende bebyggelse.</i></p> <p><u>Vedr. isolering</u> Ja, der skal være mere isolering end da byplanvedtægten blev skrevet, men kravet til rumhøjden er ikke forøget. Det er stadig ok med 2,3m.</p> <p>Her er der 3,2 m. til loftet. Så her er det muligt, at overholde isoleringskravene uden</p>

		dispensation fra facadehøjden.
<p>6. Skorsten Endvidere påtænkes opført en meget markant skorsten, der set fra nord vil fremstå som en "boks"/mur i sig selv.</p> <p>Dette element er ikke vist med kote – men er væsentlig højere end 3,9 meter og de tilladte 3,2 meter."</p>	<p>Skorsten Skorstene kan normalt være højere end resten af huset, uagtet hvad en lokalplan tillader som maksimal byggehøjde, da det er et krav fra brandmyndighederne, at skorstenens udmunding skal være mindst en meter fra tagfladen.</p>	<p>Skorsten Skorstene af sædvanligt omfang kan føres over almindelige højdekrav.</p> <p>Regel om 1m kender kommune umiddelbart ikke.</p> <p>Større skorstene, skal overholde højden eller have en dispensation.</p> <p>Det vurderes, at skorstenen kan reduceres i størrelsen, til en skorsten af normalt omfang med aftræk fra en enkelt pejs.</p>
<p>7. Konklusion Vi opfordrer til at projektets plandisponering bearbejdes, så det tager hensyn til de nordlige grundens beliggenhed, koter og udsigtskiler og ikke mindst indbliksgener.</p>	<p>Idet vi henviser til de tidligere svar vedr. højder og koter mm., kan vi endvidere gøre opmærksom på, at naboers nuværende udsigt ikke kan garanteres bevaret for altid. Men begge indsigeres grunde vil fortsat have betydelig og ugeneret udsigt til Lillebælt.</p> <p>Dette projekt ligger bag strandbyggelinjen og vil også overholde både BPV nr. 37's og BR 18's bestemmelser om afstand til skel og vej, og derfor vil der ikke være lovlig hjemmel til at kræve projektets placering ændret.</p> <p>Konklusion Det er vores og bygherres vurdering, at der ikke i indsigelsen, er relevante argumenter for, at Fredericia Kommune ikke bør kunne give en dispensation til dette projekt.</p> <p>1. Placeringen af villaen holder sig indenfor byggelinjer og Strandbeskyttelseslinjen.</p> <p>2. Der er i tilsvarende sager i området givet dispensation til at hæve den maksimale højde til 3,9 m., og Fredericia Kommune har i forbindelse</p>	<p>KONKLUSION:</p> <p>1. Placering Vurderes, at ligge inden for, hvad der er almindeligt i området.</p> <p>2. Niveauplan Niveauplaner er udregnet til at ligge i kote 9,7, Hvilket er gennemsnittet på det eksisterede terræn ved hjørnerne af boligens placering.</p> <p>3. Indbliksgener Det vurderes, at være af begrænset omfang og ikke at ligge ud over, hvad der kan forventes i boligområdet.</p> <p>4. Skrå højdegrænseplan. Højdegrænseplanet er uaktuel i denne sag, da det er byplanvedtægt 37, der regulerer bygningshøjden i området.</p>

	<p>med udsendelsen af naboorienteringen, meddelt at Kommunen anser en dispensation i denne sag for mindre væsentlig og ikke i strid med byplanvedtægtens principper.</p> <p>3. Niveauplanet fastlagt af LIFA til 9,7 m. DVR, er godkendt af Fredericia Kommune og udarbejdet helt efter bogen.</p> <p>4. Det skrå højdegrænseplan er ikke aktuelt i dette tilfælde, jf. korrespondance med Fredericia Kommune.</p> <p>5. Indbliksgenerne og naboens forringede udsigt er ikke relevante i denne sammenhæng, og potentielt ville der være større gener for indsigerne ved opførelse af en villa i 1½ plan i op til 8,5 m. højde.</p> <p>6. Villaens foreslåede placering ligger i flugt med villaen mod syd, Egebæksvej nr. 44, samt øvrige villaer syd herfor.</p> <p>7. Villaens nordfacade vil kun delvist fremstå som værende i to etager, da ca. halvdelen af kælderetagen ligger under det eksisterende og fremtidige terræn mod nord – som vist på skitse. Det er kommunen, der har fastlagt niveauplanet.</p>	<p>5. Væsentligt overskridelse af facadehøjden. Kommunen har tidligere givet lignende dispensationer i området, med en maksimal overskridelse på 0,7 m.</p> <p>6. Skorsten Det vurderes, at skorstenen kan reduceres i størrelsen, til en skorsten af normalt omfang med aftræk fra en enkelt pejs.</p> <p><u>Udkikskile</u> Foringede udsigtsforhold er ikke et hensyn, som kommunen lovligt kan inddrage i vores vurderinger, da man ikke har krav på udsigt.</p>