

Fra: jonas.lindgren
Til: [Helle Hummelgaard Aarre](mailto:Helle.Hummelgaard.Aarre)
Cc: [Jes Bøgelund](mailto:Jes.Bogelund)
Emne: RE: Kvittering for modtaget hørings svar vedrørende opførelse af bolig Fænøvej 35, 7000 Fredericia.
Dato: 13. august 2021 16:44:46
Vedhæftede filer: [20210813_163135.jpg](#)
[20210813_163256.jpg](#)
[21-1885_v1_Afgørelse.pdf](#)
[21-1885_v1_Svar på kommunens brev om afgørelse af 13. maj 2008 om eiendo....pdf](#)

Hej Helle,

Naturklagenævnet omstødte kun delvist kommunens afslag i 2007 på et næsten identisk projekt, og kun hvad angår etageantallet, så at udnytte en høj kælder til beboelse uden at den samtidigt udgør en etage er iflg nævnet helt OK. En interessant afgørelse, tilsyneladende i strid med reglerne i BR.

Nævnet udtalte dog specifikt at det ikke kunne tilsidesætte kommunens afslag med henvisning til det flade tag og facadevalget, hvilket altså ligger fast.

Man kan idag blot konstatere at ejeren i princip har genfremsendt det gamle projekt, nu med enkelte tilretninger, dog stadigvæk med samme tagkonstruktion og facade, og derfor i ligeså høj grad i konflikt med lokalplanens formål og principper, som vi tidligere har gjort rede for.

Hvis det fremlagte projekt (reelt at sidestille med et saddetag med 100% vandrette kviste i alle retninger) alligevel bliver accepteret bliver det umuligt for kommunen fortsat at opretholde det tidligere meddelte forbud mod brug af kviste o.lign. i vor tagkonstruktion (nr 24), som blev indført for at angiveligt beskytte naboers og genboers udsigtsforhold, eller for den sags skyld mange andre ønsker der i tidens løb er blevet forhindret langs vejen.

Vi kan ikke se at en tagterrace eller en lille diskret kvist som f.eks. vist på vedhæftede billeder på nogen måde kan genere naboers eller genboers udsigt i forhold til den eksisterende tagflade på vort hus, hvis man samtidigt tillader det ansøgte projekt på nr 35, en rektangulær kasse der uomtvisteligt IKKE beskytter naboers og genboers udsigt.

Mvh
Jonas Lindgren

----- Oprindelig besked -----

Fra: Helle Hummelgaard Aarre <helle.aarre@fredericia.dk>

Dato: 13/08/2021 12.13 (GMT+01:00)

Til: "jonas.lindgren" <jonas.lindgren@mail.dk>

Emne: Kvittering for modtaget hørings svar vedrørende opførelse af bolig Fænøvej 35, 7000 Fredericia.

Vi har modtaget dine bemærkninger til naboorientering vedrørende ansøgning om dispensation og landzonetilladelse på adressen Fænøvej 35.

Dine bemærkninger vil indgå i den videre behandling af sagen. Du vil senere blive orienteret om den afgørelse, vi træffer i sagen.

Har du spørgsmål hertil, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Helle Hummelgaard Aarre

Planlægger

Byg & BBR

Fredericia Kommune

72107672

50845707

helle.aarre@fredericia.dk

Gothersgade 20, 7000 Fredericia



Fra: jonas.lindgren [mailto:jonas.lindgren@mail.dk]

Sendt: 22. juli 2021 16:15

Til: Helle Hummelgaard Aarre <helle.aarre@fredericia.dk>

Cc: Jes Bøgelund <jes.bogelund@fredericia.dk>

Emne: Fwd: sagsnr. 21/1885 Fænøvej 35 ny med filer

Att. Helle Aarre:

Udover de dispensationskrævende aspekter du nævner i din første skrivelse (*fladt tag med papdækning*), er projektet i strid med lokalplanen på følgende punkter:

Pkt 1.1 siger:

Lokalplanen har til formål.....at sikre at den nuværende og kommende bebyggelse udformes, så den passer til det særlige naturområde, der findes på stedet.

Dette formål er udmøntet bl.a. i pkt 8.4 der siger:

Eventuelle om- og nybygninger i forbindelse med eksisterende bebyggelse skal udføres, så det i videst muligt omfang er i harmoni med denne. Det bør tilstræbes, at stedets oprindelige byggetradition følges.

Alle eksisterende beboelseshuse i området har saddeltage, nogle med valm. Et byggeri med fladt tag vil være fremmedartet i området og med sin rektangulære form virke meget dominerende, og ved orientering N/S blokkere de bagved liggende huses udsigt over vandet, se vedhæftede visualisering, vedhæftede fotografier af Fænøvej 35 og bagved liggende ejendomme, og kommentarerne nedenfor angående vort eget hus, nr 24. Et byggeri med saddeltag uden kviste, og måske endda orienteret Ø/V ligesom det gamle hus på grunden vil give de bagvedliggende huse bedre udsigtsvilkår, og vil bedre respektere stedets oprindelige byggetradition. Der står p.t. en campingvogn på den ryddede grund, angivelig for at illustrere det aktuelle projekt. Man kan bare konstatere at vognen, hverken i bredden eller højden, bare kommer i nærheden af at vise det reelle forhold.

Pkt 7.1.3 siger:

Bygninger må ikke opføres med mere end en etage/forskudt etage. Terræforholdene gør det hensigtsmæssigt, at bygninger opføres med forskudt etager, ligesom dele af kælderetagen kan benyttes til beboelse, såfremt helhedsindtrykket af lav bebyggelse bevares i forhold til den omliggende bebyggelse og terrænet.

Den aktuelle byggegrund er helt flad, og desuden ligger den på en lokal forhøjning i forhold til omkringliggende bebyggelse. Der er to beboelsesrum i "kælderen" mod øst i husets nordlige bygningsdel, de benævnes henholdsvis fitnessrum og kontor, men da de begge to har niveaufri udgang til det fri mod øst via gulv-til-loft terrassedøre ud til det fri/en delvis nedgravet terrassegang, er de reelt at betragte som beboelsesrum, ligesom "kælderen" som helhed har niveaufri forbindelse til omgivende terræn ved kreativ udnyttelse af udgravninger, halve lyskasser og halvtrapper. Huset er derfor at betragte som et toetagers hus. Lokalplanen tillader kun bygninger i et plan eller, på skrånende grund, hvad denne grund altså ikke er, med forskudte plan, se vedhæftede forklarende tegning af et hus med forskudte plan. En "kælderetage" placeret direkte under stueetagen på en flad grund kan ikke opfattes som en forskudt etage. Helhedsindtrykket af det fremlagte projekt er således ikke, som planen kræver, af lav bebyggelse i forhold til omkringliggende bebyggelse og terrænet.

Pkt 8.2 siger:

Til udvendige bygningsider skal anvendes gule eller røde blødpresede teglsten.

Der mangler oplysninger omkring facademateriale og -farve.

Informationsskrivelsen og det udsendte tegningsmateriale beder således de høringsberettigede om at udtale sig på et ufuldstændigt grundlag, hvorfor sagsbehandlingen formentlig vil blive forkastet ved en evt. anke.

Udover det flade tag og tagdækningsmateriale, er projektet således i konflikt med lokalplanens regler 1.1, 7.1.3 og 8.4

Disse spørgsmål er meget vigtigt at få afklaret, da der på vejen er flere projekter der fra afdelingens side er blevet bremset med henvisning til at de er i konflikt med LP92A, bl.a. vort eget hvor bl.a. brug af kviste ikke er tilladt da sådanne angiveligt vil forstyrre naboers/genboers udsigt.

Der er i vor sag brugt følgende formulering, se vedhæftede:

"Vilkårene skal sikre mod fremtidige uønskede bygningsændringer. Dette vil tilsammen betyde, at det ydre udtryk af bygningen, uanset dispensation, vil blive fastholdt. Samtidig forhindres, at der på

et senere tidspunkt etableres til- og ombygninger, som vil kunne være til gene for andres udsigt."

Hvis samme restriktive betragtninger som er brugt overfor os skulle bruges til det aktuelle projekt på Fænøvej 35 ville dette blive mødt med et afslag, da det på (altfor) mange punkter adskiller sig fra det gamle hus på grunden.

Den aktuelle høring derfor skal ses i dette lys. Det er altså ekstra vigtigt at der ikke tilbageholdes væsentlig information, f.eks. det reelle etageantal i nyt byggeri, pkt 7.1.3.

En bygning med fladt tag kan sidestilles med en bygning med saddeltag, men med ubegrænset brug af kviste i alle retninger. Det udvidede hensyn til naboers udsigtsforhold der ledte til forbuddet mod brug af kviste i vort hus synes ikke

gælde i det aktuelle projekt, skulle det blive godkendt.

Vi kan ikke se at det præsenterede projekt kan godkendes indenfor rammerne af LP 92A. Se også vedhæftede kommunale afslag på et tidligere, næsten identisk projekt på adressen.

Efter hvad vi kan læse i indstillingen til det aktuelle projekt, har kommunen opgivet at bruge LP92A. Dette kan vi tilslutte os da den bremser udviklingen i området. Se ligeledes vedhæftede indstilling fra forvaltningen.

En ny plan som giver alle beboere på Fænøvej lige rettigheder er påkrævet og støttes af mange i området.

Hvis og når dette sker kan vi godkende projektet på Fænøvej 35, ikke før.

Indtil da skal LP92A respekteres fuldt ud.

Skulle projektet på Fænøvej 35 alligevel godkendes må vi opfatte det som at LP92A endeligt er aflyst, og at de restriktioner der er meddelt os (./. kviste o.lign. i tagkonstruktionen - se vedhæftede) omgående kan og vil blive ophævet, og vi vil således straks indsende en anmodning om at dette sker.

Venlig hilsen

Britta og Jonas Lindgren

Fænøvej 24

Fra: [jonas.lindgren](#)
Til: [Helle Hummelgaard Aarre](#)
Cc: [Jes Bøgelund](#)
Emne: Fwd: sagsnr. 21/1885 Fænøvej 35 ny med filer
Dato: 22. juli 2021 16:15:45
Vedhæftede filer: [Udnyttelse af tagetaqe til beboelse.pdf](#)
[LP92A revision.rtf](#)
[Visualisering.JPG](#)
[Fænøvej 35 udvalgsbehandlina.doc](#)
[20210718_154528.jpg](#)
[Screenshot_20210709-182455_Google.jpg](#)
[20210710_091812.jpg](#)
[20210403_084413.jpg](#)
[20210520_111025.jpg](#)

Att. Helle Aarre:

Udover de dispensationskrævende aspekter du nævner i din første skrivelse (*fladt tag med papdækning*), er projektet i strid med lokalplanen på følgende punkter:

Pkt 1.1 siger:

Lokalplanen har til formål.....at sikre at den nuværende og kommende bebyggelse udformes, så den passer til det særlige naturområde, der findes på stedet.

Dette formål er udmøntet bl.a. i pkt 8.4 der siger:

Eventuelle om- og nybygninger i forbindelse med eksisterende bebyggelse skal udføres, så det i videst muligt omfang er i harmoni med denne. Det bør tilstræbes, at stedets oprindelige byggetradition følges.

Alle eksisterende beboelseshuse i området har saddeltage, nogle med valm. Et byggeri med fladt tag vil være fremmedartet i området og med sin rektangulære form virke meget dominerende, og ved orientering N/S blokkere de bagved liggende huses udsigt over vandet, se vedhæftede visualisering, vedhæftede fotografier af Fænøvej 35 og bagved liggende ejendomme, og kommentarerne nedenfor angående vort eget hus, nr 24. Et byggeri med saddeltag uden kviste, og måske endda orienteret Ø/V ligesom det gamle hus på grunden vil give de bagvedliggende huse bedre udsigtsvilkår, og vil bedre respektere stedets oprindelige byggetradition. Der står p.t. en campingvogn på den ryddede grund, angivelig for at illustrere det aktuelle projekt. Man kan bare konstatere at vognen, hverken i bredden eller højden, bare kommer i nærheden af at vise det reelle forhold.

Pkt 7.1.3 siger:

Bygninger må ikke opføres med mere end en etage/forskudt etage. Terrænforholdene gør det hensigtsmæssigt, at bygninger opføres med forskudt etager, ligesom dele af kælderetagen kan benyttes til beboelse, såfremt helhedsindtrykket af lav bebyggelse bevares i forhold til den omliggende bebyggelse og terrænet.

Den aktuelle byggegrund er helt flad, og desuden ligger den på en lokal forhøjning i forhold til omkringliggende bebyggelse. Der er to beboelsesrum i "kælderen" mod øst i husets nordlige bygningsdel, de benævnes henholdsvis fitnessrum og kontor, men da de begge to har niveaufri udgang til det fri mod øst via gulv-til-loft

terrassedøre ud til det fri/en delvis nedgravet terrassegang, er de reelt at betragte som beboelsesrum, ligesom "kælderen" som helhed har niveaufri forbindelse til omgivende terræn ved kreativ udnyttelse af udgravninger, halve lyskasser og halvtrapper. Huset er derfor at betragte som et toetagers hus. Lokalplanen tillader kun bygninger i et plan eller, på skrånende grund, hvad denne grund altså ikke er, med forskudte plan, se vedhæftede forklarende tegning af et hus med forskudte plan. En "kælderetage" placeret direkte under stueetagen på en flad grund kan ikke opfattes som en forskudt etage. Helhedsindtrykket af det fremlagte projekt er således ikke, som planen kræver, af lav bebyggelse i forhold til omkringliggende bebyggelse og terrænet.

Pkt 8.2 siger:

Til udvendige bygningssider skal anvendes gule eller røde blødpresede teglsten.
Der mangler oplysninger omkring facademateriale og -farve.

Informationsskrivelsen og det udsendte tegningsmateriale beder således de høringsberettigede om at udtale sig på et ufuldstændigt grundlag, hvorfor sagsbehandlingen formentlig vil blive forkastet ved en evt. anke.

Udover det flade tag og tagdækningsmateriale, er projektet således i konflikt med lokalplanens regler 1.1, 7.1.3 og 8.4

Disse spørgsmål er meget vigtigt at få afklaret, da der på vejen er flere projekter der fra afdelingens side er blevet bremset med henvisning til at de er i konflikt med LP92A, bl.a. vort eget hvor bl.a. brug af kviste ikke er tilladt da sådanne angiveligt vil forstyrre naboers/genboers udsigt.

Der er i vor sag brugt følgende formulering, se vedhæftede:

"Vilkårene skal sikre mod fremtidige uønskede bygningsændringer. Dette vil tilsammen betyde, at det ydre udtryk af bygningen, uanset dispensation, vil blive fastholdt. Samtidig forhindres, at der på et senere tidspunkt etableres til- og ombygninger, som vil kunne være til gene for andres udsigt."

Hvis samme restriktive betragtninger som er brugt overfor os skulle bruges til det aktuelle projekt på Fænøvej 35 ville dette blive mødt med et afslag, da det på (altfor) mange punkter adskiller sig fra det gamle hus på grunden.

Den aktuelle høring derfor skal ses i dette lys. Det er altså ekstra vigtigt at der ikke tilbageholdes væsentlig information, f.eks. det reelle etageantal i nyt byggeri, pkt 7.1.3.

En bygning med fladt tag kan sidestilles med en bygning med saddetag, men med ubegrænset brug af kviste i alle retninger. Det udvidede hensyn til naboers udsigtsforhold der ledte til forbuddet mod brug af kviste i vort hus synes ikke gælde i det aktuelle projekt, skulle det blive godkendt.

Vi kan ikke se at det præsenterede projekt kan godkendes indenfor rammerne af LP 92A. Se også vedhæftede kommunale afslag på et tidligere, næsten identisk projekt på adressen.

Efter hvad vi kan læse i indstillingen til det aktuelle projekt, har kommunen opgivet at bruge LP92A. Dette kan vi tilslutte os da den bremser udviklingen i området. Se ligeledes vedhæftede indstilling fra forvaltningen.

En ny plan som giver alle beboere på Fænøvej lige rettigheder er påkrævet og støttes af mange i området.

Hvis og når dette sker kan vi godkende projektet på Fænøvej 35, ikke før.

Indtil da skal LP92A respekteres fuldt ud.

Skulle projektet på Fænøvej 35 alligevel godkendes må vi opfatte det som at LP92A endeligt er aflyst, og at de restriktioner der er meddelt os (./ kviste o.lign. i tagkonstruktionen - se vedhæftede) omgående kan og vil blive ophævet, og vi vil således straks indsende en anmodning om at dette sker.

Venlig hilsen
Britta og Jonas Lindgren
Fænøvej 24

Att.: Byg & Miljø

Vedr.: Fænøvej 35

Vi er meget forundret over byggetilladelsen til Fænøvej nr. 35.

Uden oplysninger om byggematerialer, kan vi kun forholde os til fremsendte tegninger og konstatere at der afviges på næsten alle bestemmelser i lokalplan 92A.

Til at starte med er der angivet en boligstørrelse på 141m² en simpel beregning giver 2 plan á 11,63x7,63 = 177,5 m² herudover overdækket terrasse på ca. 46m².

Da huset opføres som et helårs hus vil vi gerne sikre at det overholder strandbeskyttelses- og klitfredningszonen med 300m afstand?

Selve boligen overholder ikke bestemmelserne om saddeltag og teglsten. Det må også siges at afvige kraftigt fra lokalplanens formål især pkt. 8.4: ***Evt. om- og nybygninger i forbindelse med eksisterende bebyggelse skal, udføres, så det i videst muligt omfang er i harmoni med denne. Det bør tilstræbes, at stedets oprindelige byggetradition følges.***

Opførelsen af huset som forskudt plan, på et grundareal der er helt plan, der hvor huset er planlagt, undre. Da vi samtidig får besked fra Helle Aarre at vi ikke kan få tilladelse til hverken 1½ plan eller forskudt plan for nr. 31 begynder det at minde om forfordeling.

Hertil må det konstateres at nr. 27 har bygget kælder og stue i forskudt plan, samt hemse, hvoraf det tydeligt kan ses på gavlen at den ene hems har ståhøjde over 1,5m i bredden som overstiger 4,5m og min. Er 3m dyb, altså væsentlig over 4,5m². Ligeledes kan vi konstatere at der er givet tilladelse til at nr. 24 kan udnytte tagetagen altså, kælder, stue og tagetage.

Vi har søgt at renovere nr. 29 i 2009/2010, men fik afslag på at isolere og pudse huset udvendigt, dog kunne vi opsætte nye blødstrøgne mursten, kunne vi evt. få lov. Vi har sidenhen søgt dispensationer og byggetilladelser og brugt ret mange penge på dette, samt desværre alt for mange penge på at renovere under lokalplan 92A og dennes restriktioner. Det er derfor uforståeligt at samtlige husejer omkring os får lov til at omgås restriktionerne - hvordan?? Det er fint at vi får af vide at det er en beklagelig fejl at vi ikke fik tilladelse i 2009, vi får vel ikke refunderet de spildte penge?

Hvis vi alle skal være lige for loven må vi som ejer af nr. 29 og nr. 31 opfordre til at lokalplan 92A sløjfes, inden yderligere byggerier påbegyndes, således at tilladelser ikke afhænger af person håndtering.

Vi imødeser jeres snarest svar og evt. et besigtigelses møde på Fænøvej.

Med venlig hilsen

Karen Oscheka og Lars Bech Christensen

Fænøvej 29 og 31.

