

Fredericia kommune
Byg & BBR
Gothersgade 20, 7000 Fredericia

projektering
bygherrerådgivning
boligforbedring

Att.: Jes Bøgelund / Marianne Aaes Damgaard

Bøgeskovvej 9
7000 Fredericia

12. august 2021

TEL 7595 8059
tt@tt-arkitekt.dk
www.tt-arkitekt.dk

PARTSHØRING VEDR. INDSIGELSE - NY VILLA, EGBÆKSVEJ 46

Bygherre: Claus og Pernille Rasmussen

Byggesag: 55820 - Ny villa, Egebæksvej 46, Erritsø.

Matr.nr. 28s Erritsø By, Erritsø.
Matriklens areal er registreret til 1803 m².

Grunden er omfattet af **Byplanvedtægt nr. 37** fra 1977.

PARTSHØRINGSSVAR PÅ INDSIGELSE EFTER NABOHØRING:

Dispensationsansøgningen til dette projekt har været i nabohøring fra den 30. juni til den 28. juli 2021.

Der er indkommet to indsigelser (samlet i én skrivelse) – fra naboerne mod nord, Egebæksvej 48 og Damsbovej 74.

Vi vil her kommentere på de enkelte indsigelsespunkter:

1. *"Det nye hus tænkes trukket frem på grunden og markant ud over den naturlige skrænt".*

Svar: 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.

2. *"Henset til grundens nuværende koter er vi uforstående overfor det indlagte niveauplan på 9,7 meter...."*

Svar: 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 hjørnepunktters koter (i eks. terræn) og er et gennemsnit heraf – ganske som det er kutyme at udregne niveauplan.

3. "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...."

Svar: 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)



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.

4. "Endvidere er vi i den forbindelse betænkelige ved, hvorvidt det påtænkte byggeri overholder det skrå højdegrænseplan."

Svar: Vi har fra Fredericia Kommune fået oplyst at det skrå højdegrænseplan, der udregnes efter niveauplanet, ikke 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.

5. "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"

Svar: Fredericia Kommune har givet en positiv indikation på at ville tillade byggeriet i op til 3,9 m. højde. 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.

6. *"Endvidere påtænkes opført en meget markant skorsten, der set fra nord vil fremstå som en "boks"/mur i sig selv. Dette element er ikke vist med kote – men er væsentlig højere end 3,9 meter og de tilladte 3,2 meter."*

Svar: 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.

7. *"Vi opfordrer til at projektets plandisponering bearbejdes, så det tager hensyn til de nordlige grundes beliggenhed, koter og udsigtskiler og ikke mindst indbliksgener."*

Svar: 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.

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.

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.

1. Placeringen af villaen holder sig indenfor byggelinjer og Strandbeskyttelseslinjen.
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 med udsendelsen af naboorienteringen, meddelt at Kommunen anser en dispensation i denne sag for mindre væsentlig og ikke i strid med byplanvedtægtens principper.
3. Niveauplanet fastlagt af LIFA til 9,7 m. DVR, er godkendt af Fredericia Kommune og udarbejdet helt efter bogen.
4. Det skrå højdegrænseplan er ikke aktuelt i dette tilfælde, jf. korrespondance med Fredericia Kommune.
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.
6. Villaens foreslåede placering ligger i flugt med villaen mod syd, Egebæksvej nr. 44, samt øvrige villaer syd herfor.
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.

Vi håber ovennævnte svar på indsigelserne er fyldestgørende for Fredericia Kommunes videre sagsbehandling på sagen, som vi håber kan få en snarlig afgørelse, og vi stiller os naturligvis gerne til rådighed for uddybende kommentarer, hvis det er nødvendigt.

Med venlig hilsen

Flemming Kristoffersen
Arkitekt Thomas Thomsen Danske Ark.
Bøgeskovvej 9
7000 Fredericia

Telefon 7595 8059

Mail: flemming@tt-arkitekt.dk