

**Fredericia Kommune**

Byg og BBR

Gothersgade 20

7000 Fredericia

[kommunen@fredericia.dk](mailto:kommunen@fredericia.dk)

Selfinvest Family Office

Turbinevej 10

DK-5500 Middelfart

Tel.: +45 88 38 60 30

VAT 15008091

2021-07-23

**Høringsvar – Sags nr.: 21/5980 – Damsbovej 74, 7000 Fredericia****Høringsvar – Sags nr.: 21/5980 – Egebæksvej 48, 7000 Fredericia**

Vi har med tak modtaget jeres brev vedrørende ansøgning om dispensation til opførelse af nyt enfamilieshus beliggende Egebæksvej 46, 7000 Fredericia.

Nærværende høringssvar er et samlet enslydende svar for de to grunde, der er beliggende nord for Egebæksvej 46 – indsendt på vegne af familien Hoffmann, Egebæksvej 48 samt Selfinvest ApS.

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

Henset til grundens nuværende koter er vi uforstående overfor det indlagte niveauplan på 9,7 meter. Det foreslåede niveauplan er næsten identisk med nuværende niveau på det bestående flade plan, hvor eksisterende hus er beliggende. Et niveauplan på 9,7 på en grund der går fra kote 0.00 til 10.00 er for højt.

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. Som det er beskrevet i Byplanvedtægt nr. 37 kan bygninger hvor terrænforholdene gør det hensigtsmæssigt tillades opført med forskudte etager, ligesom dele af kælderetagen kan benyttes til beboelse, såfremt helhedsindtrykket af lav bebyggelse bevares i forhold til den omkringliggende bebyggelse. Dette vurderes ikke at være gældende for det foreslåede projekt, hvor der ikke arbejdes i forskudte etager med terrænet, men derimod mod terrænet. Endvidere er vi i den forbindelse betænkelige ved, hvorvidt det påtænkte byggeri overholder det skrå højdegrænseplan. Linjen er ikke vist på materialet, men virker umiddelbart væsentligt overskredet, da man vælger at bygge med fladt tag (2,5 m X 1,4 m = 3,5 m).

Det påtænkte byggeri består af "bokse" skudt ind i hinanden med højder på hhv. 3,3 og 3,9 meter. Begge højder overskrider tilladte 3,2 meter i Byplanvedtægt nr. 37, §5. Som ansøger selv bemærker er der tale om en overskridelse på op til 0,7 m. over de tilladte 3,2 m. i højden. Dette svarer til en overskridelse af højden på ca 22 %, hvilket må vurderes at være af væsentlig karakter. Projektets dimensioner afstedkommes af et ønske om en rumhøjde på 3,2 m som er den tilladte bygningshøjde. Dette virker ikke foreneligt...

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.

Vi opfordrer til at projektets plandisponering bearbejdes, så det tager hensyn til de nordlige grundens beliggenhed, koter og udsigtskiler og ikke mindst indbliksgener

Vi beder derfor om, at det påtænkte byggeri bearbejdes, så det overholder gældende regler og Byplanvedtægt nr. 37. Det er ikke umuligt, at bygge et nyt hus, der overholder gældende regler, så en dispensation er ikke tvingende nødvendig.

Endvidere er vi uenige i LIFAs forslag til niveauplan. Dette virker på det fremsendte materiale ikke præcist og denne bør kvalitetssikres og prøves af uvildig.

På vegne af

Selfinvest ApS (Damsbovej 74, 7000 Fredericia)

&

Niels Ole Hoffmann (Egebæksvej 48, 7000 Fredericia)

Best regards,  
Selfinvest



**Bendt Ladekjær**

Head of Real Estate

E-mail: [bela@selfinvest.dk](mailto:bela@selfinvest.dk)

Phone: +45 88 38 60 30

Mobile: +45 24 88 77 68