

Til: Statsforvaltningen, afdeling for byggeklager
Re: Klage over overtrædelser af BR08 og Lokalplan 80
Dato: 13 maj 2010

Hermed vil jeg gerne klage over at der er udstedt en byggetilladelse til projektet "Det Gamle Magasin" i Kerteminde uden dispensationer. En lang liste af afvigelser fra lokalplanen og bygningsreglementet er uden videre godkendt af Forvaltningen i strid med BR08 og Lokalplan 80 for området. Byggetilladelsen er vedhæftet.

Især vil jeg påpege loftshøjden i mansardetagen og elevatorens udeblivelse som er i strid med BR08 samt brug af glas til ydervægge og tagbeklædning og bygningens højde som er i strid med lokalplanen.

Lokalplanen: <http://www.kerteminde.dk/Default.aspx?ID=349> Find i venstre kolonne tallet 80. Dette er den gældende lokalplan.

LOFTSHØJDER:

1. Loftshøjden i mansardetagen bliver 2 meter (ifølge ingeniøren) og ikke som vist på tegningerne, udstedt til byggesagsbehandlingen af bygningskonstruktør Sunke, på 2,21 meter. (Ingeniørens udtalelse vedlagt. Se nederst side 1 og øverst side 2.) Ingeniøren har forventet at kunne rette bjælkerne op med 30 cm. Det er fuldstændigt urealistisk.
2. De oprindelige tegninger udstedt til partshøringen viser en loftshøjde på 2,01 meter. Tegning vedlagt.
3. Der foreligger en ansøgning om dispensation, dateret d. 17. april, 2009, fra BR08's krav om mindste højde i opholdsrum på 2,5 meter. "Højder er angivet på tværsnit." (Som viser 2,01 meter) Denne dispensationsansøgning er senere ingensteds at finde. Den er udgået af sagen og er aldrig blevet behandlet. Dispensationsansøgningen vedlagt.

Dette er grov sjuusk, idet bygningskonstruktør Sunke udmærket har været opmærksom på at loftshøjden var på 2 meter og ikke i overensstemmelse med kravet i BR08. Det er en loftshøjde på 2,21 meter som ligger til grund for byggetilladelsen og ikke en loftshøjde på 2 meter. Byggetilladelsen er udstedt på baggrund af forkerte informationer.

ELEVATORTÅRNET:

Ifølge BR08 er der krav om et elevatortårn. Der foreligger også en ansøgning om dispensation fra kravet om et elevatortårn, dateret den 13. maj, 2009. Denne dispensationsansøgning er senere intetsteds at finde og Forvaltningen har ikke behandlet sagen. Der lempes i byggetilladelsen for elevatorkravet uden dispensation. Begrundelsen for at dispensere for elevatorkravet som nævnes i byggetilladelsen er § 7 i lokalplanen, "For bebyggelse med højeste bevaringsværdi tillades kun ændringer af den ydre fremtræden, når det medfører, at ejendommens oprindelige træk rekonstrueres." Samme paragraf gælder også for trappetårnet. Helt inkonsekvent bliver kravet for elevatortårnet lempet mens trappetårnet får tilladelse til at blive opført under samme paragraf. Enten skal de begge tillades eller også skal ingen af dem tillades. Dispensationsansøgning vedlagt. Ansøgerens begrundelse er vedlagt.

GLAS I YDERVÆGGE OG TAGBEKLÆDNING:

Glas er ikke tilladt som et byggemateriale for tage og ydervægge. (§ 9 stk. 1a-e) ifølge lokalplanen. Glastrappetårnet har både glas tag og glas ydervægge. Tegning vedlagt. Der foreligger ingen dispensationsansøgning. Byggematerialet glas nævnes overhovedet ikke i byggetilladelsen.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

1

For hele lokalplanområdet gælder:

a) Til tagdækning må der på forhusbebyggelse kun anvendes røde, uglaserede, umalede vingetagsten af tegl som traditionel dansk vingetegl.

b) Kviste og lignende mindre bygningsdele kan tillades dækket med zink eller tagpap.

c) Til tagdækning på side- og baghuse samt skure, garager o.l. skal anvendes røde, uglaserede vingetagsten af tegl eller listedækket tagpap. Tage på udhuse, carporte o.l. kan tillades dækket med andet sort gennemfarvet tagmateriale.

d) Tage skal afsluttes med synlige tagrender og nedløb af zink.

e) Bygningers ydervægge skal opføres af teglsten og være pudsede eller vandskurede og kalkede/malede eller stå som blank mur.

Bygninger må opføres som fynsk bindingsværkskonstruktion med synligt malet bindingsværk.

GLASTRAPPETÅRNETS HØJDE:

Glastrappetårnet er 3 etager højt. Dette strider imod § 8 stk. 1a i Lokalplanen som stadfæster at bebyggelsen ikke må være højere end 2½ etage. Tegning vedlagt.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

1

Område 1 *Bevarings- og centerområdet omkring Langedgade og Vestergade:*

a) Ved ny bebyggelse må der højst opføres bebyggelse i 2 ½ etage med en max. Højde på 13 m fra terræn til tagkip for ejendomme langs Langedgade, Trollegades sydlige side, Pal. Müllers Plads, samt den sydligste ejendom på Strandgade (matr. nr. 42 Kerteminde Bygrunde), Odensevej og Hans Schacksvej, som vist på kortbilag 4.

Det Gamle Magasin ligger på Paludan Müllers Plads og nybygningen må derfor kun være 2½ etage højt. Der foreligger ikke nogen dispensationsansøgning.

Med venlig hilsen, Bodil Vaupel

ARKITEKTUR + AKUSTIK

Bodil Vaupel, MAA, AIA
Paludan Müllers Plads 1, 5300 Kerteminde, Denmark
(+45) 6532-2221 (+45) 6166-2893
vaupel@alum.MIT.edu
www.ARKITEKTUR-AKUSTIK.dk
CVR: 18 06 85 32