



Ishøj Kommune
Plan-, Bygge- og Miljøcenter
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj

Torslunde 8. juli 2015

Att. Kim Herbst Larsen

Hermed kommentarer fra Torslunde Bylaug angående naboorientering 02.34.02-P25-3-15 for Torslunde Bygade 17.

Opfølgning på nye oplysninger, der er tilkommet op til udvalgmøde.

Generelt

Foreholdende omkring denne sag har ikke ændret sig siden sidste svar. Vi undrer os over at Bygherrens 'nye' oplysninger har kunnet udsætte sagen. Vi har angivet yderligere kommentarer med kursiv.

Angående Udhus på 16m² i skel

Idet der tidligere er givet afslag på byggeri af tilsvarende carport/garage på nabogrunden – ligeledes i skel – ser vi ingen grund til at denne ansøgning skal behandles anderledes. Alene af hensynet til at angå forskelsbehandling, bør dispensationen ikke gives.

Ligeledes skal den samlede mængde af tidligere afgivne dispensationer for hele byggeriet også tages i betragtning, hvorfor vi klart må afvise ansøgningen om dispensation på dette punkt.

Bygherren burde have indtænkt udhuset i de oprindelige overvejelser og dispensationsansøgninger. Det virker derfor som om man forsøger at få dispensationerne en efter en, i stedet for at have afdækket det fulde behov på forhånd. Er udvalget i gang med at spise en elefant efter den vanlige opskrift (bid for bid)?

Vi ser at forvaltningen indstiller til at bygningen vendes, hvilket vil gøre generene sammenlignelige med dem fra den tidligere bygning – At generne ikke forøges yderligere for naboen, må være mindste krav.

Angående hævet opholdsareal

Den anlagte terrasse - hvorom der søges dispensation – er ikke anlagt i god tro. Bylauget har tidligt i processen gjort forvaltningen opmærksom på byggeriets omfang, og man må derfor formode at bygherren er bekendt med at byggeriet overskred det tilladte. Terrassen er bygget (og i øvrigt udbygget undervejs (Billede 1)) i en grad, der ikke på nogen måde tager hensyn til hverken nabo eller overholdelse af gældende lokalplan; sidstnævnte angiver klart, at terrænregulering i enhver omfang IKKE er tilladt. Billede 2 viser hvordan terrænreguleringen i skel målt til minimum 1 meter, hvilket er fuldstændig uacceptabelt. Terrassen ligger kun delvist



Vedrørende Naboorientering Torslunde Bygade 17

hvor den gamle lå, men niveauet er ikke det samme. Med hensyn til kommercielle gener for bygherren, i forhold til fysisk lovliggørelse af terrassen, kan man konstatere, at man som medlem af Teknik- og Byggeudvalget, fra starten bør have været bekendt med gældende lokalplan og byggregler i skel, og derfor også burde have handlet efter den – det er ikke sket.

Ligeledes skal den samlede mængde af tidligere afgivne dispensationer for hele byggeriet også tages i betragtning, hvorfor vi klart må afvise ansøgningen om dispensation på dette punkt.

Vi har tilføjet to bilag 4 og 5. De viser tydelig, at den nye terrasse ikke blot er i andet niveau end tidligere, men absolut heller ikke er omfattet af det tidligere terrasseareal. Med rødt på Billede 5 er vist, hvilket område, der som minimum skal fjernes.

Bygherren angiver at indbliksgenerne ikke er værre end fra selve huset. I forvejen har Bygherren bygget i et uset højt niveau i sit skrænthus (hvilket heller ikke er tilladt i følge lokalplanen), så argumentationen om, at han i forvejen generer naboen virker både desperat og upassende.

Angående generel terrænregulering

Dette punkt er ikke en del af dispensationsansøgningen, men omtales alligevel i ansøgningen. Bygherren angiver, at muldrag fra den omfattende terrænregulering i haven, vil blive fordelt op mod huset. På en stor del af grunden befinder sig 30-60 centimeter for meget jord i forhold til tidligere koter og det kan på ingen måde finde anvendelse ved huset. På billede 3 ses klart, hvordan der ikke er plads til mere jord foran huset, hvorfor vi stadig må anmode om, at jorden bortskaffes for at komme tilbage til de tidligere koter på grunden.

Samlet vurdering

Byggeriet på Torslunde Bygade 17 har fra starten været drevet af egne behov og ikke lysten til at imødegå naboer og i særdeleshed ikke lokalplanen. Bygherren er til daglig ansvarlig for den politiske håndtering af lokalplanen, samt dispensationer fra den. Det må derfor formodes at han er klar over begrænsningerne i den. Til trods for dette ønskes der nu tilladelse til at bygge et udhus, på trods af at det tidligere har været afvist på nabogrunden. Ligeledes han man meget bevidst både på den sydlige del af grunden, men i særdeleshed i forbindelse med etablering af støbt terrasse foretaget betragtelige terrænreguleringer. Man må formode, at det er gjort ud fra betragtningen om at det er nemmere at få tilgivelse end tilladelse, idet ulovligheden i opførelsen på forhånd må have været kendt. Såfremt man fra politisk hold godkender dette byggeri og tilhørende dispensationer, opfordrer man implicit borgerne i Ishøj kommune til at opføre hvad som helst, idet man blot senere kan indhente godkendelse til byggeriet. Denne sag vil danne præcedens.

Bygherre angiver, at det vil have store økonomiske konsekvenser at lovliggøre byggeriet fysisk. Dette forhold er sagen irrelevant og udvalget bør også tage i betragtning, at de økonomiske konsekvenser for naboen er LANGT større. Med dette hensynsløse byggeri som nabo, vil ejeren af Torslunde Bygade 19, kunne imødesee en væsentlig lavere vurdering af sin ejendom.



Vedrørende Naboorientering Torslunde Bygade 17

Bygherren angiver han har været i god tro, da han opførte ikke lovlige konstruktioner på Torslunde Bygade 17. Såfremt han ikke har sat sig ind i lovgrundlaget, må man sætte et spørgsmålstejn ved hans fortsatte tilstedeværelse i udvalget, der fremover behandler denne slags sager. Det er meget utrygt at en politiker, der formodes at være folkets forlængede arm for håndhævelse af demokratiet, ikke selv føler sig underlagt samme bestemmelser som andre i kommunen.

På baggrund af ovenstående kan de ønskede dispensationer fra Lokalplan 1:15 på Torslunde Bygade 17 ikke kan støttes af Bylauget.

Med venlig hilsen

Torslunde Bylaug
v/Torben Mandrup, Oldemand
Torslunde Bygade 33
2635 Ishøj



Vedrørende Naboorientering Torslunde Bygade 17



Billede 1 Her ses hvordan terrassen efterfølgende er forøget ud over det støbte fundament



Vedrørende Naboorientering Torslunde Bygade 17



Billede 2 Her ses terrænregulering mod skel der er minimum en meter.



Billede 3 Foran huset er der IKKE plads til det overskydende muldlag fra resten af haven



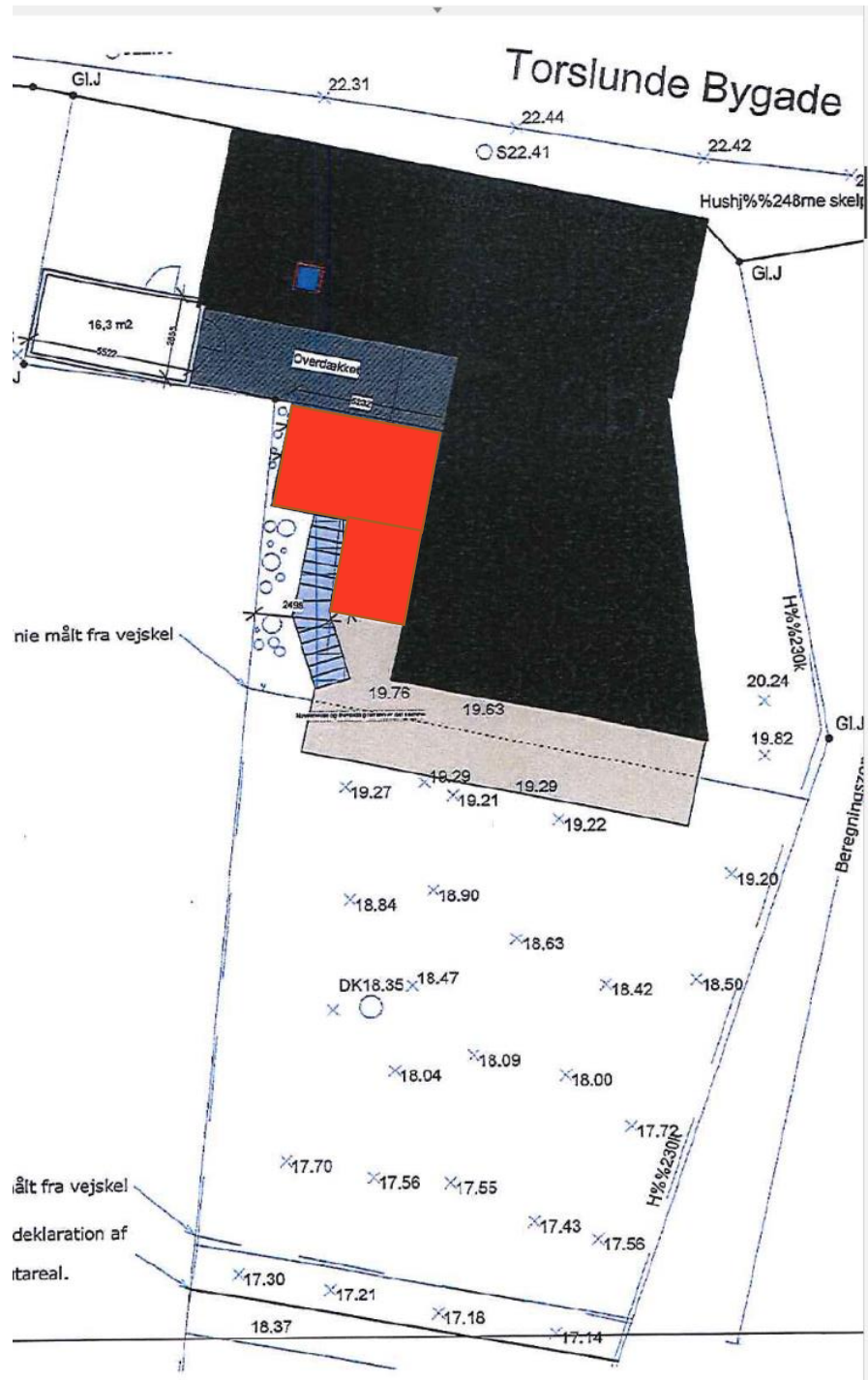
Vedrørende Naboorientering Torslunde Bygade 17



Billede 4 Fra Google Maps. Her ses omfanget af det tidligere terrasseareal.



Vedrørende Naboorientering Torslunde Bygade 17



Billede 5 Med rødt er skraveret den del af den nye terrasse, der bør fjernes. Det er også denne del der ligger 1,5-1,8 meter over skelniveau