

Hermed formulering af dispensationsansøgning i forhold til §6.2 i lokalplan 1.32:

Bemærkning til følgende bestemmelse:

"Bygninger må kun opføres med en højde på maksimalt 1½ etage, og bygningshøjden over terræn må ikke overstige 8½ meter."

Bygherre argumentation:

Vi vurderer ikke at der er tale om et byggeri med højde på 8,5 m, da vi kun ønsker at etablere en terrasse til et 1,5 etagebyggeri. Der ansøges om at etablere en tilbygning i et-plan og etablere en ny terrasse oven på denne bygning, med udgang fra 1.salen på det eksisterende hus.

Den eksisterende tagterrasse som ligger på ejendommen har tidligere fået godkendelse fra Ishøj Kommune. Den ligger desuden ovenpå en udestue og mener at det eksisterende byggeri minder meget om det nye projekt og har samme karakter. Det eksisterende byggeriet er ikke ulig fra den tilbygning vi søger tilladelse for nu.

Vi mener ligeledes at ved at bygge en ny tilbygning samt en terrasse, vil det hæve den arkitektoniske fremtoning væsentligt og dermed komme de omkringliggende naboer til gavn. Da vi bliver bedst tjent med at start forfra og ændre udestue til et tilbygning, vil vi gerne inddrage flere kvm mens vi er i gang, samt give tilbygning er mere harmonisk tilknytning til huset end der er på nuværende tidspunkt.

Denne ændring i terrassen svarer til en mindre udvidelse af tagterrassen iht. det eksisterende areal. Arealet bliver 6,37 x 4,2 m i forhold til den nuværende terrasse på 5,97 x 2,92m. Der er tale om udvidelse af det anvendelig tagterrasseareal mod sydøst (ud fra huset) på ca. 1,3 m ved fronten og ved siderne på 40 cm i hver side. I alt er der tale om ekstra 9,32 m², men som bliver bedre beskyttet mod naboerne til siden pga. den lukkede vægkonstruktion (højvægge/højbed med et mindre hæg) end den eksisterende terrasse. Væggene på hver side af tilbygning er desuden ikke højere end murværket på selve huset.

Efter vores mening vil udvidelsen ikke ændre det ydre præg af huset, og ikke fremstå som et hus på to etager, frem for et 1,5 etage hus. Der er ikke tale om en unik bebyggelse iht. omegn. Som vi forstår det, har et hus på Engsvinget 8 også fået godkendelse til en tagterrasse på 1. salen. Flere huser i omegn har desuden tagterrasser. Vi kan ligeledes oplyse at mindst tre andre huse på Mosevej er opført med lignende altaner, disse er dog overdækket af husets tag. Dette har vi ikke valgt og mener derfor at det burde være til mindre gene hvis man sammenligner med disse projekter. Vores vurdering er at det vil medføre større gener for naboerne i form af udsigts- og daglys blokering. Vi har også taget hensyn til blikgenere ved at etablere højere "væg" på hvert side af terrassen i form af en beplantning.

Hvis vores sag sammenlignes med sagen ved Baldersvej 14, 2635 og NKMNs afgørelse herom, kan man regne ud at der er tale om at etablere en tagterrasse ovenpå en et-plans tilbygning, som ligger lige ved siden af huset, og ligeledes op mod naboskellet. Vi ved godt i mener denne sag er præcedens sag, men vurderer at den er meget forskellig i forhold til vores situation med Mosevej 9, da vi ikke har en placering indenfor 2.5 meter naboskelgrænsezone. Vi vurderer derfor ikke at denne sag burde fortolkes som

Onsdag d. 17-2-2016 - Ishøj

præcedens ifht. vores sag. NMKNs afgørelse ligger desuden åben for et bred fortolkning af 1.5 etagers reglen iht. sagens nærmere omstændigheder. NMKN skriver på side 3 i sagen med j.nr. 12-158:

"I mangel af en entydig fastlæggelse af etagebegrebet i byggelovgivningen og praksis herefter må der i tvivlstilfælde ved afgørelser efter planloven lægges vægt på bebyggelsens ydre fremtræden set i relation til de hensyn, som planbestemmelserne skal varetage. Afgørende er derfor, om bebyggelsen set i forhold til naboer, forbipasserende og kvarterets præg fremstår som en bebyggelse i to etager."

Vi vil mene at vi har taget hensyn til de formål som lokalplan og planloven ligger til grund, og at den ændring som der er tale om i denne sag burde ikke fortolkes som en ændring i husets præg på en måde at det vil fremstå som et hus i to etager.

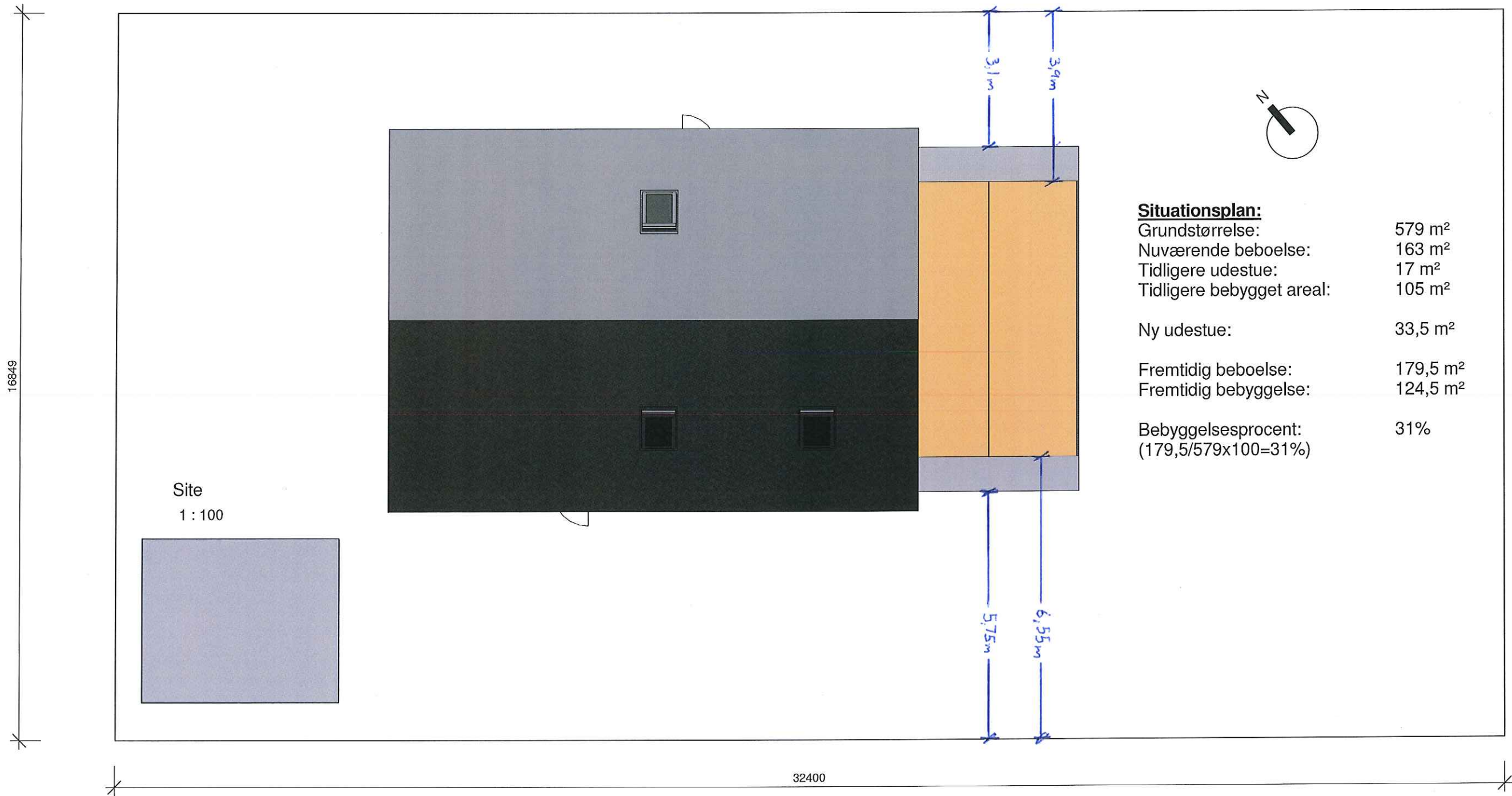
Vores konklusion er at tilbygningen/tagterassen ikke burde fortolkes som en to etagers bebyggelse.

Men hvis det er Kommunens opfattelse at det er nu tale om et to etagers byggeri, mener vi at tilbygningens udtryk tager hensyn til de retningslinjer bagved lokalplanen og ud fra denne vurdering, vil vi gerne ansøge om dispensation fra kravet i §6.2 af lokalplanen og søge om tilladelse til at etablere tagterrassen.

På forhånd tak

Med venlig hilsen

Marie og Michael Herborn



Situationsplan:

Grundstørrelse:	579 m ²
Nuværende beboelse:	163 m ²
Tidligere udestue:	17 m ²
Tidligere bebygget areal:	105 m ²
Ny udestue:	33,5 m ²
Fremtidig beboelse:	179,5 m ²
Fremtidig bebyggelse:	124,5 m ²
Bebyggelsesprocent: (179,5/579x100=31%)	31%

Byggetilladelse.nu

www.byggetilladelse.nu
E-mail: simon@byggetilladelse.nu
Tlf. nr.: 2012 1124

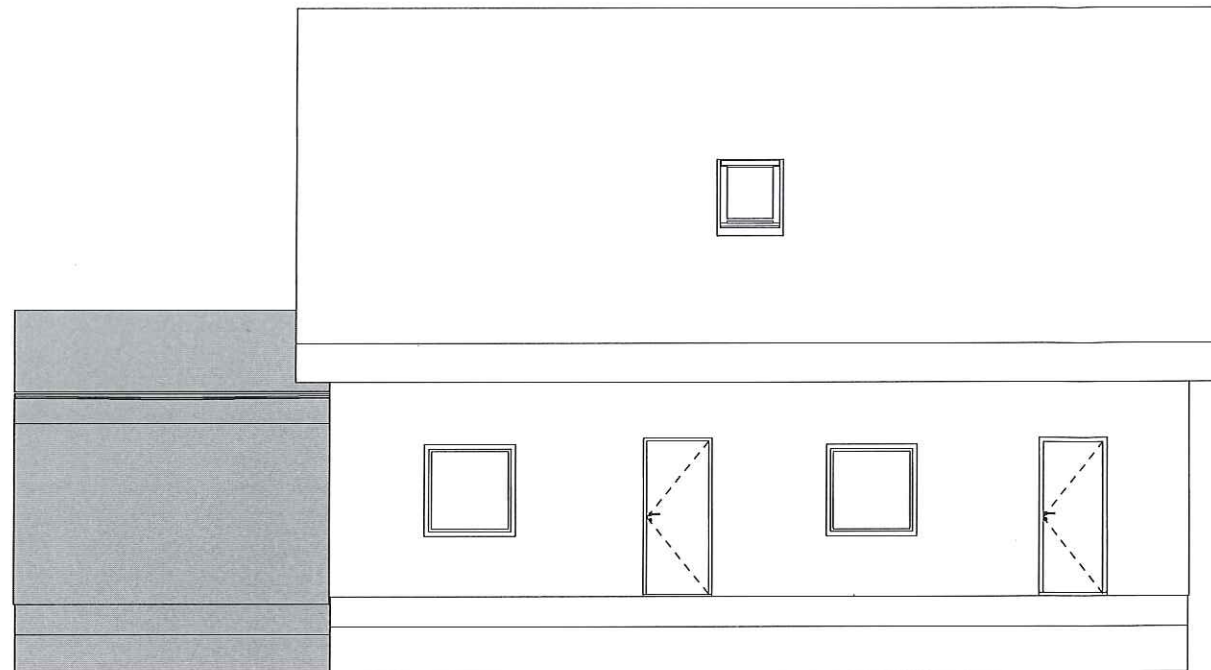
No.	Description	Date

Mosevej 9, Ishøj

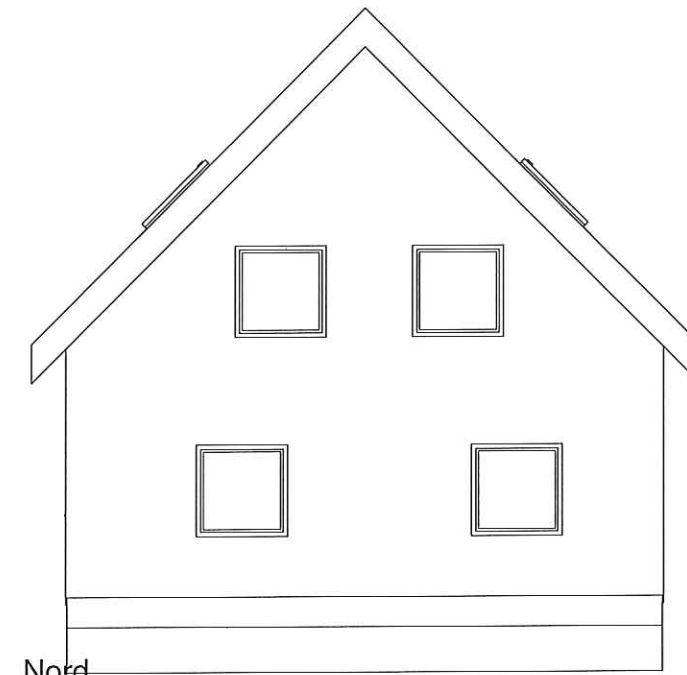
Situationsplan

420x297

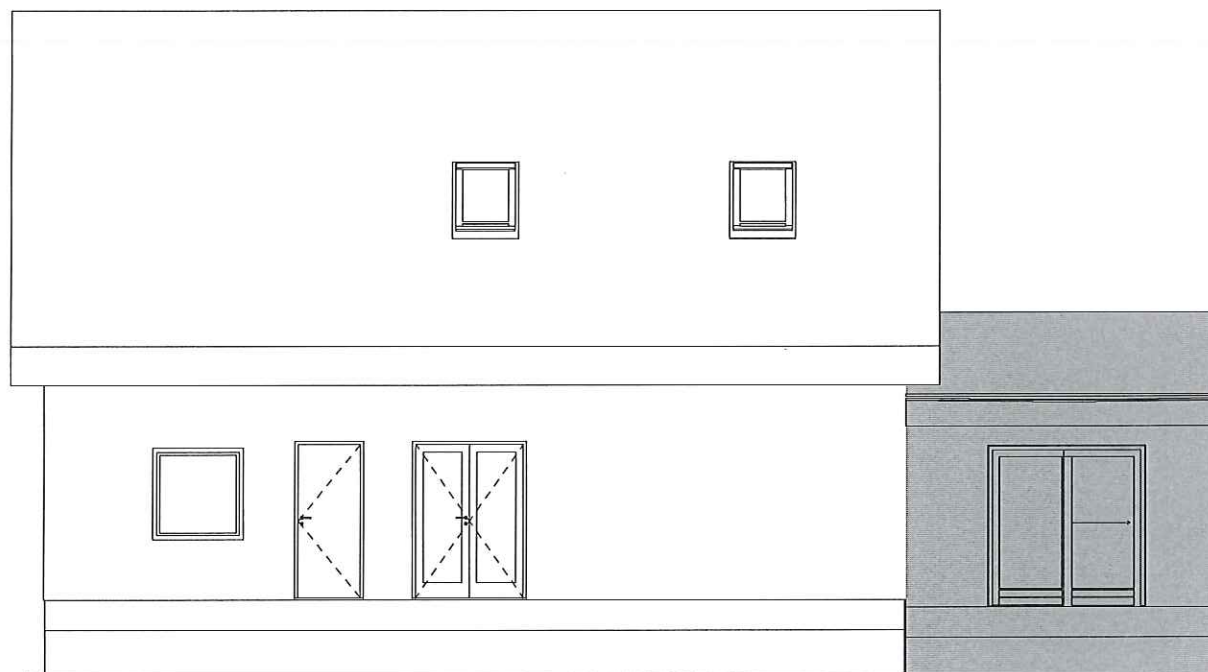
Sags nr.:	01/04	A1.7
Dato	4/1/2016	
Tegnet af:	TLK	
Kontrolleret af:	Checker	
Målstoksforhold:	As indicated	



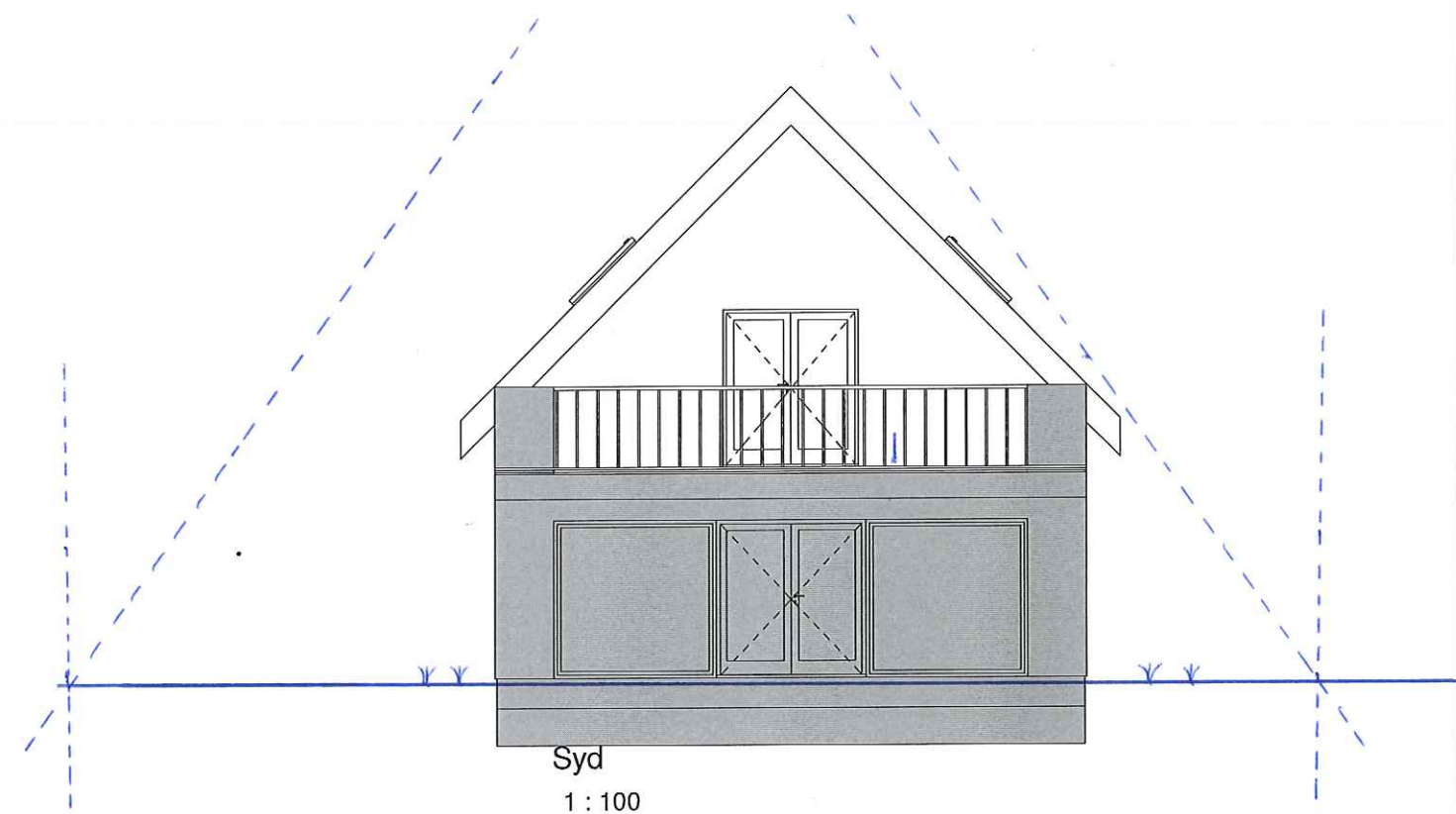
Øst
1 : 100



Nord
1 : 100



Vest
1 : 100



Syd
1 : 100

 Ny udestue

Byggetilladelse.nu

www.byggetilladelse.nu
E-mail: simon@byggetilladelse.nu
Tlf. nr.: 2012 1124

No.	Description	Date

Mosevej 9, Ishøj

Facader

420x297

Sags nr.:	01/04
Dato	4/1/2016
Tegnet af:	TLK
Kontrolleret af:	SGJ

A1.8

Målstoksforhold: 1 : 100