

# Thomas og Therese

Brentevej 3  
2635 Ishøj  
40538702  
tj@ltech.dk

15. jun. 2014

Ishøj Kommune

Plan-, Bygge- og Miljøcenter

Ishøj Store Torv 20

2635 Ishøj

Vedr. Naboorientering / Dispensationsansøgning

1. Kommentar til indsigelse fra Tranegilde Bygade 2
2. Placering af indkørsel / garage
3. Niveauplan
4. Byggelinier
5. Udsyn fra nabogrund
6. Nabo klager og nabos egen opførelse af bygninger
7. Æstetik og endeligt udseende

---

Vi har følgende bemærkninger til behandling af vores byggesag, som vi håber I vil tage med i jeres overvejelser inden der tages en endelig beslutning

1. Kommentar til indsigelse fra Tranegilde Bygade
  - Vi kan forstå at vores nabo er bange for mere vand på deres grund. Dette kan afvises, da vores garage naturligvis tilsluttes eksisterende regnvandskloak og derfor vil der fremover komme mindre vand som skal afledes via naturens veje.
  - Vi kan også oplyse at der ikke er sket nogen opfyldning af vores grund. Vi har blot flytte eksisterende jord rundt inden for vores egen grund. Så der er bestemt ikke tale om en opfyldning af nogen art. Dette ses også tydeligt ved besigtigelse af vores grund. Vi har en niveau forskel ind mod vores nabo Brentevej 7 på 0,80 meter.
  - Blot fordi der på det højeste sted er en forskel på 0,70-0,80 på vores og naboens grund (Tranegilde Bygade 2) er det jo ikke korrekt at vores byggeri vil blive 3,30

meter i skel. Dette fremgår jo tydeligt af fremsendte tegninger. Ud fra den allerede givet byggekvote vil der blot være tale om en højde på 2,10 meter i skel.

- Inden påbegyndelse af vores byggeri har vi været i dialog med kommunen, og her fået af vide at vi blot kunne påbegynde vores byggeri, så længe vi overholdte gældende regler for opførelse af småhuse
- Vi blev efterfølgende ringet op af kommunen, som bekendtgjorde at der var en "fejl" i lokalplanen for Tranegilde og Torslunde. Denne "fejl" betyder at der altid skal søges en dispensation når der skal bygges tættere på skel end 2,50 meter, selv om vores hus ligger i byzone
- Herefter fremsendes ansøgning og byggeriet stoppes, dog med den undtagelse at der udlægges undertag for at den allerede opstillet konstruktion ikke beskadiges unødigt. Alt dette er oplyst til sagsbehandler Kim Herbst Larsen.
- Iøvrigt kan det nævnes, at vi tidligere, på vores nabos opfordring, har fældet 1 træ som stod "foran" vores garage set fra nabos have. Dette træ var omkring 5 meter højt. Vores nabo var frygtelig ked af det træ da det skyggede en del på deres terrasse. Havde dette træ stadig stået hvor det stod ville nabo ikke kunne se vores garage.

## 2. Placering af indkørsel / garage.

- Da vi opførte vores bolig i 2004/2005 ønskede vi at opføre vores hus på en placering som generede vores nabo på Tranegilde Bygade 2 så lidt som muligt
- Vi søgte derfor om mulighed for at flytte vores indkørsel, og fik godkendt dette
- Vi flyttede herefter vores indkørsel fra dens oprindelige placering, som var mod vores nabo på Brentevej 7, til den nuværende placering mod Tranegilde Bygade 2
- Dette betød at vi kunne flytte husets placering ca. 8 meter længere væk end det oprindelige hus var placeret, hvilket betød at vores nabo på Tranegilde Bygade 2 ikke ville blive generet af skygger fra vores hus.
- Dette betyder naturligvis også at vores garage nu vil få en placering som ligger tæt på den placering det oprindelige hus havde, dog er garagen ca. 2 meter lavere og syner derfor væsentligt mindre for vores nabo, og skaber derfor langt bedre vilkår for vores nabo end tidligere.
- Vi har fra dag 1 planlagt at placere en garage netop her, hvilket også fremgår af alt tegningsmateriale som er fremsendt i forbindelse med tidligere byggesag
- Vi anser det for en rigtig god placering for begge parter, da det er direkte mod vores nabos gavl og derfor til minimal gene hvis overhoved nogen
- Hvis garagen bliver placeret tættere på Brentevej tager det udsyn fra vores nabos køkkenvinduer, hvilket vel næppe er at fortrække. (men det kunne jo være en mulighed, da vi så kommer væsentligt længere væk fra skel)

### 3. Niveauplan

- Det er til stor undren for os at der nu afsættes et nyt niveauplan for vores garage
- Der er ved opførelse af vores hus bestemt 1 byggekvote for vores bygninger
- Denne er taget ud fra vejmidtekvoten, da Brentevej ud for vores grund skråner en del ned mod Tranegilde Bygade
- Den byggekvote er afsat ud fra kommunens ønske for netop at finde den "korrekte" højde i forhold til vores skrånende grund, og for at finde det niveau som passede ind i landskabet
- Da vores garage har været på alt materiale, og er afsat af landmålere fra dag 1, er det uforståeligt at der nu skal afsættes et nyt niveau for vores garage
- Vi er først efter vores ansøgning om garage byggeri blevet bekendt med, at der i vores byggesag fra 2004 er indskrevet en note (punkt 27-29 i vores byggesag). Denne note fastsætter at der ved ansøgning af garagebyggeri, skal der fastsættes et nyt niveauplan for garagen?
- Er reglerne fulgt i vores byggesag vedrørende tilføjelse af disse punkter 27-29.
- Jeg kan oplyse at dette aldrig er blevet diskuteret eller vedtaget på møde i vores bylaug. Det er alene klager Hanne Benda og daværende formand Jørgen Hall (daværende formand for Tranegilde Landsbylaug) som har fået indskrevet dette i vores byggesag. Utroligt at 2 venner kan få indskrevet noget i en byggesag og så helt uden at vi får besked herom
- Det kan på ingen måde accepteres at disse punkter i vores byggesag tages til efterretning, da de alene er indskrevet af vores klagende nabo, og aldrig er blevet oplyst til os
- Vi er også uforstående over for, hvorfor det alene er vores nabos have der er udgangspunkt for et eventuelt nyt niveauplan
- Vores nabo bor jo på en helt anden vej, en vej som fortsætter med at "falde" fra Brentevej og rundt videre ned af Tranegilde Bygade
- Dette bevirker jo naturligvis at vores indkørsel på Brentevej ligger betydelig højere end vores nabos indkørsel på Tranegilde Bygade (Der er ca. 1 meters forskel)
- Kigge man på vores grunde hvor de mødes på Brentevej, er det jo ingen forskel på niveauplan og derfor er det også lidt mystisk at det alene er niveauet på Tranegilde Bygade som der er taget højde for i det nye niveauplan
- Der er jo også stor forskel på nabos facadehøjde hvis man måler fra Brentevej og hvis man måler fra Tranegilde Bygade. Der er 0,40 meters forskel på vores nabos facadehøjde når der måles fra Brentevej kontra Tranegilde Bygade

- Hvis du tager overstående mål og overfører dette til vores byggeri, så giver det naturligvis en sokkelhøjde på 0,60 meter ind mod naboens gavl i den ene ende af byggeriet men blot normal sokkelhøjde ud mod Brentevej på 0,20 meter
- Og det er vel også ligegyldigt hvor høj soklen er når blot den samlede højde ikke overstiger den tilladte højde på 2,5 meter (hvilket fremgår af tegninger)
- Vi har netop ved opførelse af vores hus bygget 0,20 meter lavere end vores byggekvote, igen for at sikre mindst mulig gene for vores nabo på Tranegilde Bygade

#### 4. Byggelinier

- Vores byggelinie mod Brentevej har stor indflydelse på placering af vores garage
- Det kan nævnes at afstanden til skel mod vores nabo på garagens placering er meget skiftende
- På størstedelen af vores garage facade ind mod vores nabo er der en afstand til skel på omkring 1,50 meter
- Men på den sidste meter gå skel kraftigt ind mod os, og efterlader en afstand på et enkelt punkt på blot 0,30 meter til hjørnet af vores garage (Dette fremgår af fremsendte tegninger))
- Ved at rykke vores garage blot ca. 1 meter længere frem mod Brentevej ville vi helt undgå at bryde byggegrænser på vores tagflade
- Men da dette ikke er muligt grundet byggelinie mod Brentevej ses dette ikke som en reel mulighed
- Som det klart fremgår af fremsendte tegninger er det blot en meget lille del af tagfladen ind mod vores nabo på Tranegilde Bygade 2 som bryder byggegrænsen, og en del som ikke væsentligt skaber gener for vores nabo

#### 5. Udsyn fra nabogrund

- Som tidligere beskrevet er det uklart hvad nabos klage egentlig går ud på
- Vi har fuld forståelse for at man klager hvis man føler sig generet og ikke på egen hånd kan nå til enighed med en nabo
- Vi har endnu ikke set en beskrivelse af forventet gener ved vores byggeri
- Vi forventer ikke at vores garage vil give naboen andre gener, end at de vil kunne se en lille del af gavltrekanten på vores byggeri
- Er en gavltrekant iøvrigt ikke undtaget for højdekrav i henhold til byggereglementet?

- Jeg kan til orientering nævne, at det "gamle" hus på Brentevej 3 lå direkte i skel og havde en gavlhøjde på 5,50 meter. Det må have skabt langt større gener, hvis det altså er eventuel færdig højde på garagen som er problemet for vores nabo
- Vi ansøgte jo netop om at flytte vores indkørsel for at vores nye hus kunne komme så langt væk fra Tranegilde Bygade som det var muligt. For at hindre skygge gener hos nabo
- Vi anser det for en klar fordel for vores nabo på Tranegilde Bygade 2 at det er en lav garage som ligger tæt på skel fremfor et hus på 1 1/2 plan
- Vi har ved overtagelse af ejendommen, som vi købte af Thomas far, fældet et træ efter vores nabos ønske, da det skyggede på deres terrasse.
- Vi har aldrig ønsket andet end, at vores nabo ikke skulle generes af vores byggeri, da det jo kan være en stor omvæltning når der bygges nyt ved siden af

#### 6. Nabo's klager og nabo's opførsel af ulovligt byggeri

- Vores nabo har fra dag 1 klaget over alt hvad der er lavet på vores grund
- Vi har fra dag 1 haft en god dialog med kommunen, og altid rettet os efter de regler som findes i lokalplanen, samt andre anvisninger fra kommunen
- Vi har altid spurgt kommunen inden vi har påbegyndt nogen former for byggeri
- Vores nabo har tidligere klaget, heriblandt kan nævnes:
  - Klage over udseende på vores hus (dominans)
  - Klage over "værdiforringelse" af deres egen bolig
  - Klage over placering af vores hus
  - Klage over højde på vores hus
  - Klage over farve på tagsten på vores hus
  - Klage over at der må/skal opføres 1 1/2 plans huse ifølge lokalplanen
  - Klage over terrænregulering (anses ikke for væsentligt reguleret, da jeg inden regulering rådførte mig med netop kommunen)
- Nabo har selv udført terrænregulering på deres grund (igen klages der over noget som nabo selv har udført på egen grund)
- Nabo på Tranegilde Bygade har så sent som i dette forår, opført 1 brændeskur/skur i skel mod os, og overholder helt klart ikke reglerne på området
- Nabo har ikke ansøgt om at opføre noget i skel og har blot bygget uden hensyntagen til bestemmelser i lokalplan og bygningsreglement

- Vi føler os ret sikre at naboen på Tranegilde Bygade 2, klager uanset hvad vi måtte lave. Som det tydeligt fremgår af fremsendte tegninger er det en ganske lille del af den ene tagflade, nærmest en lille kile, som ikke overholder gældende højderegler.
- Er det blot os, eller er det ikke dybt komisk, at vores nabo klager over regler som ikke overholdes, når selv samme nabo så sent som dette forår har brudt selv samme regler
- Forskellen er bare, at vores byggeri følger gældende regler, og at vi har indsendt en ansøgning som kan muliggøre vores lille garage projekt
- Da vi ikke ønsker en nabokrig (selv om det nok er for sent) har vi naturligvis ikke fremsendt nogen klage over vores nabos byggeri af skur i skel
- Men det kan jo desværre blive næste skridt i vores ellers gode naboskab
- Et helt andet spørgsmål som har rejst sig hos os er. Hvor meget har vores nabo egentlig bebygget deres grund. Her tænker vi på samlede areal på garage, drivhus, brændeskur og andet skur. Gad vide om hans egne bygninger holder dig inden for de regler der er på området?

## 7. Æstetik og endeligt udseende

- Vi ønsker blot at opføre en garage som fremstår som en del af det øvrige byggeri
- Vi ønsker at opføre garagen som vist på fremsendte tegninger
- Vi ønsker at opføre garagen med en så lav højde som teknisk muligt, hvis den skal fremstå æstetisk og som en del af det øvrige byggeri
- Hvis der opføres en garage med eventuelt fladt tag, vil den ikke fremstå som en del af det øvrige byggeri, og efter vores mening vil det ødelægge helheden af byggeriet
- Vi forbinder heller ikke en garage i træ og med fladt tag som noget landligt og synes generelt at det vil fremstå som noget man laver i et traditionelt parcelhus kvarter
- Vi ønsker frem for alt at vores byggeri fremstår autentisk og ligner noget som er opført for længe siden. Vi bliver rigtig glade når forbipasserende spørger hvornår vores hus er fra, og ser hvordan de overraskes af at det "kun" er knap 10 år gammelt. Det betyder jo at vi har ramt "rigtigt" i vores byggestil når vores hus fremstår som noget der har ligget i Tranegilde i mange mange år
- Det kan nævnes at der tidligere er givet tilladelse til garagebyggeri i skel her i Tranegilde. Flere garager er højere end vi ønsker vores byggeri skal være
- Det kan bl.a. nævnes at der står et skur op ad vores skel som måler 3,40 meter i højden. Her er der også valgt at give tilladelse til skråt tag

Vi ser frem til en positiv behandling af vores byggesag, og håber på forståelse, da vi blot ønsker at videreføre den byggestil som er påbegyndt. Og derfor ønsker at opføre vores nye garage i helt samme stil som vores hus, i samme materialer og med samme "gamle" look

Venlig hilsen

Thomas Jørgensen og Therese Pedersen