



Ishøj Kommune
Plan-, Bygge- og Miljøcenter
Ishøj Store Torv 20, 2635 Ishøj
Tlf. 43 57 75 75 Fax. 43 57 74 80

Kommunens navn og adresse	Oplyses ved henvendelser					
Ishøj Kommune Plan-, Bygge- og Miljøcenter Ishøj Store Torv 20, 2635 Ishøj Tlf. 43 57 75 75 Fax. 43 57 74 80	Ejendomsnummer	Bygn.nr.	Vejkode	Husnr.	B	Etage
	18388		720	17		
	Side/dørnr.	Ejerlejlighedsnummer		Byggesagsnummer		
				02.34.02-P25-3-15		
Nabobemærkninger i forbindelse med dispensation						



Bemærkninger i forbindelse med dispensation

Se venligt vedhæft

Dato og underskrift

Dato	Underskrift
28/7 15	Claus Ulrik Nilsson Torslunde Bygade 19 2635 Ishøj

Torslunde d. 28. juli 2015

Nabobemærkninger i forbindelse med dispensation fremsendt 2. juli 2015

I forbindelse med det seneste fremsendte materiale vedr. naboorientering (fremsendt og dateret den 2. juli 15), er vedlagt kopi af bygherres mail til Kim Herbst Larsen (05-05-2015).

Hertil vil jeg yderligere bemærke.

Vedr. pkt. 1. bygherres ønske om at opfører et udhus på 16,3 m² i skel, fremføres at der også oprindeligt var et udhus i skel.

Det er også korrekt, men dette udhus havde kun en estimeret længde i skel, på 2.5 m, og ikke 5.4 m som nu ønskes opført. Desuden var det daværende beliggende hus og byggeri på grunden af en helt anden og mindre dominerende karakter end det nyopførte byggeri, og derfor på ingen måde sammenligneligt.

Vedr. Pkt 2, fremfører bygherrer, at der på det oprindelige og nu nedrevet hus, på samme sted var en terrasse/bed.

Hertil vil jeg gøre opmærksom på, at den nuværende støbte betonterrasse er hævet ca. 50 cm i forhold til den oprindelige terrasse, samt af der oprindeligt ikke var terrasse langs vores fælles hæk/skel i retning imod å. Her var der oprindeligt et beplantet bed, der naturligt fulgte grundniveauet med fald imod åen.

Jeg vil endvidere gøre opmærksom på, at den støbte terrasse er støbt og opført i flere tempi. Når bygherrer derfor fremfører, at jeg skulle havde ændret holdning og indsigelse undervejs i processen, er det selvfølgelig foranlediget af, at den sidste del af terrassen først senere er blevet støbt og monteret helt umotiveret direkte i skel uden at jeg på nogen måde har givet stilsigende accept eller samtykke af denne del af terrassen.

Jeg fastholder de af mig fremsendte nabobemærkninger dateret 7.april 2015



Claus Nilsson

Torslunde Bygade 19

2635 Ishøj.

Torslunde d. 28. juli 2015.

Nabobemærkninger i forbindelse med dispensation.

Vedr. Det opførte rum i kælderniveau og støbt terrasse i naboskel.

a) Indbliksgener.

På grund af niveauforskel mellem gadeplan (Torslunde Bygade), ligger min forhave ca 1.5 meter under det oprindelig terrasseplan på Torslunde Bygade nr. 17. Med den nuværende støbte terrasse, der yderligere er hævet, er niveauforskellen i dag ca. 1.80 meter i skel. Dette er også gældende for det støbte betonareal, der i strid med det godkendte projekt, og helt uacceptabelt, er førte helt frem til skel.

Det opførte hus på Torslunde Bygade 17 fremstår allerede monstrøst og dominerende. Jeg kan derfor med stor beklagelse allerede nu konstatere, at min forhave har fået karakter af en slugt. Dette forværres yderligere, idet der fra den støbte terrasse er frit og meget generende udsyn over hele min forhave, samt direkte indsyn gennem de af mine stuevinduer, der vender imod nord (mod skel), samt gennem vinduer på første sal vendt imod øst og nord (soveværelse).

Dette kan jeg ikke accepterer, og ønsker derfor ikke, at det hævdede støbte opholdsareal i skel lovliggøres , men kræver det nedtaget og trukket tilbage fra skel.

b) Overfladevand.

Jeg har ikke på nuværende tidspunkt mulighed for at vurdere om hvorvidt betonterrassens afslutning direkte i skel, vil medføre gener med hensyn til bortledning af overfladevand.

Jeg har ikke haft mulighed for at konstatere om fald på betonterrasse og kloakering af denne er tilstrækkelig til at bortlede alt overfalde- og regnvand fra hele det dækkede areal, eller om overfladevandet vil løbe ud over kant på betonterrasse og direkte ned i hæk i skellet. Jeg forbeholder mig derfor muligheden for at gøre indsigelse, hvis dette viser sig til gene for min grund.

Vedr. Ansøgers ønske om at opfører et udhus på 16 m² i naboskel.

På det pågældende sted, hvor udhuset ønskes opført, er der et kraftigt niveaufald ind imod min grund. Niveaueet i skel er allerede i dag ca 1.5 meter over niveaueet i min forhave. Et udhus med en bygningshøjde på 2.5 m, vil derfor fremstå som 4 m høj fra min side af skellet. Med en længde på 5.5 m på udhuset, vil det yderligere bidrage til at lukke min forhave inde, med store gener for min grund.

Jeg kan derfor ikke acceptere at der opføres pågældende udhus i skel

Claus Nilsson

2636 11 43

Torslunde Bygade 19

claus.nilsson@hotmail.com

2635 Ishøj.

7/4-2015



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

Vedr. Naboorientering om ejendommen Torslunde Bygade 17 af 2/7-2015

Vi har modtaget naboorientering omkring flere forhold på Torslunde Bygade 17 primo juli 2015. Vi er bekendt med, at Torslunde Bygade 19 modtog naboorientering flere måneder tidligere og er nysgerrige efter, hvad der er baggrunden for at sende naboorienteringer ud på forskellige tidspunkter?

Hermed kommentarer fra Torslunde Bygade 15:

Opførelse af udhus: Der var på flere indledende tegninger placeret både udhus og carport i forbindelse med opnåelse af byggetilladelse. Det kan derfor undre, at disse blev fjernet tidligt i processen, og der nu søges om dispensation på et udhus efterfølgende.

Dette kan skyldes, at da bygningerne blev fjernet fra tegningerne, var Ishøj Kommune ikke klar over, at man skulle benytte hele grundens størrelse til beregning af byggeprocent, hvorfor man ved at fjerne bygningerne kunne reducere byggeprocenten. Efter afgørelse ved Natur- og Miljøklagenævnet er det fastslået, at byggeprocenten skal beregnes ud fra det fulde grundareal, på trods af at det er anderledes beskrevet i lokalplanen, og nu er det derfor muligt at opføre udhuset uden problemer med byggeprocenten.

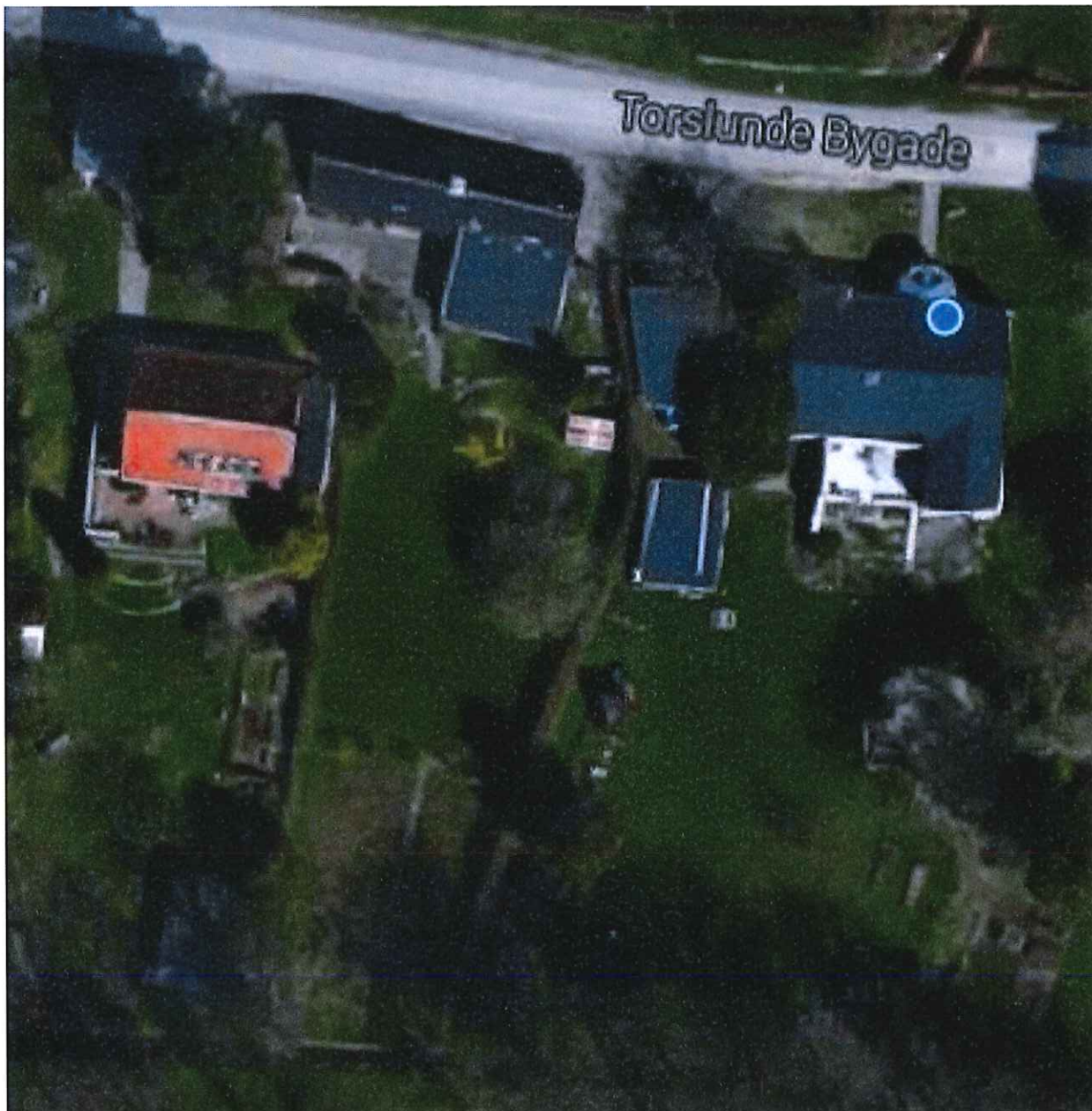
Ishøj Kommune angiver, at der tidligere har været administreret efter Bygningreglementet ved opførelse af småbygninger i skel. Denne praksis er til gengæld underkendt i Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af opførelse af garage på Torslundevej 133. Spørgsmålet udestår så, om Ishøj Kommune vil ændre lokalplan 1.15, så opførelse af småbygninger i skel lovligt kan administreres efter Bygningsreglementet, og borgerne dermed kender deres rettigheder, inden opførelse af huse/småbygninger?

Vi har i tidligere indsigelser påpeget, at Ishøj Kommune har administreret ansøgninger/anmeldelser inden for lokalplan 1.15 om småbygninger forskelligt, hvilket i praksis i nogle tilfælde er restriktivt, i andre med vide rammer. Det ville være et fint signal til borgerne i Torslunde, hvis naboorienteringer altid reelt blev taget til efterretning, som det for eksempel skete, da Torslunde Bygade 23 indgav indsigelse mod Torslunde Bygade 25's ansøgning om dispensation til at placere en havestue nærmere skel end 2,5 meter, og anmodningen blev afvist.

Det ansøgte udhus på Torslunde Bygade 17 udgør ingen gener for os på Torslunde Bygade 15, men såfremt Torslunde Bygade 19 har indsigelser mod projektet, bør dette influere på Ishøj Kommunes beslutning og føre til afslag på det ansøgte.

Godkendelse af allerede opført terrasse: Det er endog særdeles uheldigt, at bygherre ikke har ansøgt om dispensation for hævet opholdsareal inden påbegyndelse og færdiggørelse af den omfattende støbning af terrasseareal. Terrassen er kun delvist anlagt samme sted som tidligere, men er på ingen måde i samme niveau. Dette fremgår tydeligt af de terrænforhold, der stadig kan anes ved siden af terrassen, som sammenholdt med hækhøjde synes at ligge cirka 1,5 meter over terræn.

Da terrassen følger gadeplan, ligger den sydlige del af terrassen i en fuld etages højde, hvilket også fremgår af de fremsendte tegninger, hvor der er et helt rum under terrassen med adgang fra haveplan. Det betyder, at terrassen ligger i måske 3 meters højde og derved giver et direkte indblik i første sals værelser hos Toroslunde Bygade 19, samt ned i køkken der vender mod nord. Det gamle, nu nedrevne, hus, var slet ikke anlagt så langt nede i haven og havde en langt mindre terrasse (se billede og jf. fremsendte tegninger).



På Toroslunde Bygade 11 måtte bygherre køre jord væk formedelst 65.000,-, fordi man ikke måtte terrænregulere omkring huset. Derfor var det ikke muligt at anlægge en fliseterrasse, og der måtte indhentes alternative materialer, hvorfor bygherre blev efterladt med en ekstraregning i forhold til det forventede på cirka 100.000,- (dette kan verificeres af beboerne på TB11). Hvis der skal være nogen form for ensartethed i forvaltningen af lokalplan 1.15, bør bygherre på Toroslunde Bygade 17 blive påbudt at ændre sin terrasse, så den ligger i niveau med den tidligere - hvilket ikke bør komme som en overraskelse.

På tegningerne fremgår der ikke koter på den del af grunden, hvor der nu er anlagt en hævet terrasse. Der er formentlig indhentet koter i området, og disse må være tilgængelige for Ishøj Kommune. Ligesom resten af grundens niveau skal reguleres ned til koterne, bør terrassen reguleres tilsvarende nedad i niveau. Hvis der, mod forventning, ikke findes koter for det pågældende område, bør der indhentes et kvalificeret skøn for de tidligere terrænforhold, så afvigelsen til de nuværende forhold kan vurderes.

Terrænforhold i øvrigt: Da vi overtog Torslunde Bygade 15 i 2007, lå denne let hævet i forhold til de omkringliggende parceller nr. 13 og nr. 17. Der har derfor aldrig været problemer med vand fra nabogrundene på vores grund. Nr. 17 havde varierede terrænforhold på matriklen, og der var beplantning på en stor del af grunden til at opsuge regnvand (jf. ovenstående billede).

Terrænforholdene på nuværende tidspunkt af byggefasen fremstår markant ændret. Mellem hækken og den cirka 18 meter lange facade fra Torslunde Bygade 17 og ind mod os er der nu en ensartet jævn skråning, som potentielt kan skabe en stor vandstrøm i forbindelse med kraftige regnskyl (som der ikke bliver færre af). Såfremt der trækkes yderligere jord op omkring facaden ind mod os, vil effekten forstærkes.

Da terrænet syd for huset pt. er hævet, så det er i niveau med vores grund, i modsætning til det tidligere lavere niveau, synes der, som forholdene fremstår nu, at være risiko for fremtidig overfladevand fra Torslunde Bygade 17 på vores grund. Derfor forventer vi, som også tidligere bekræftet af Ishøj Kommune, at terrænet på hele grunden tilbageføres til de oprindelige koter før ibrugtagningstilladelse.

Hvis Torslunde Bygade 19 er imod de ansøgte dispensationer, bør udvalget meddele afslag på disse. Nr. 19 har markant fået ændrede indbliksgener med det samlede projekt på Torslunde Bygade 17. Det kan og bør ikke ligge naboerne til last, at bygherre ikke kender eller følger reglerne – med det skærpende forhold i aktuelle sag, at bygherre til daglig selv administrerer disse bestemmelser i udvalget.

Sagsforløbet omkring opførelsen af ejendommen på Torslunde Bygade 17 giver os dog ikke anledning til at tro, at vores eller Torslunde Bygade 19's indsigelser i nærværende naboorientering har nogen form for indflydelse på beslutning om dispensation.

Med venlig hilsen

Lars-Georg Rödel & Rikke Sørensen
Torslunde Bygade 15
2635 Ishøj



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.

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.

Angående hævet opholdsareal

Den anlagte terrasse - hvorm 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 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 byggesregler 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.

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.

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



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



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



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.

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.

Angående hævet opholdsareal

Den anlagte terrasse - hvormed 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 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 byggesregler 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.

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.



Vedrørende Naboorientering Torslunde Bygade 17

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.

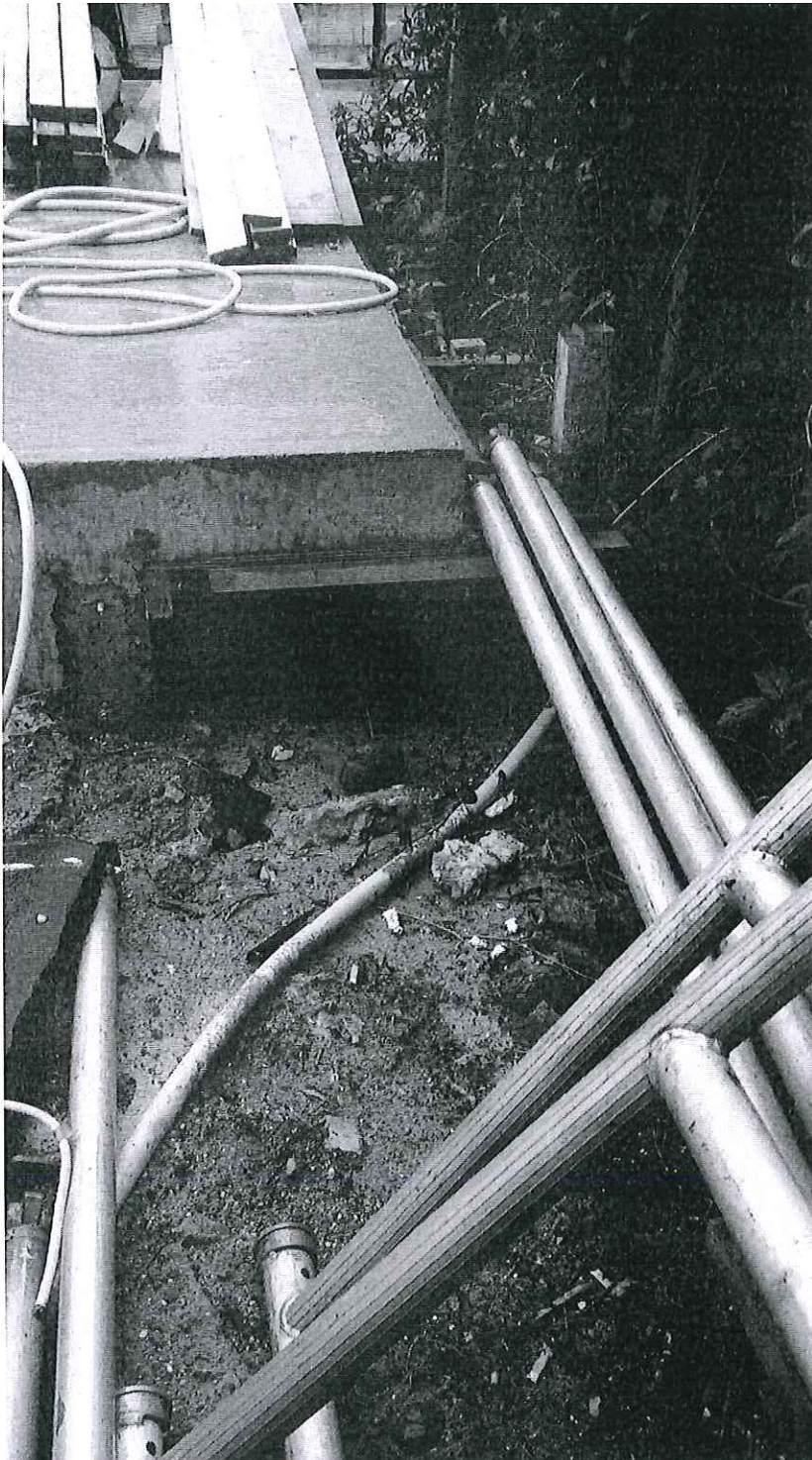
På baggrund af ovenstående kan de ønskede dispensationer fra Lokalplan 1:15 på Torslunde Bygade 17 ikke kan støttes af Bylauget.

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