

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

Vedr. Naboorientering om ejendommen Torslunde Bygade 17 af 28/8-2015

Vi har modtaget endnu en naboorientering omkring Torslunde Bygade 17, omhandlende terrasse og udhus.

Forholdene har ikke principielt indvirkning mod os som nabo mod øst. Men Bygherre fortsætter tilsyneladende princippet om, at "tilgivelse" er bedre end "tilladelse" i borgmesterens ånd omkring, at "når først et hus er bygget, river man det jo ikke ned igen".

Det må endnu en gang anses for skærpene, at Bygherre sidder i Teknik- og Bygningsudvalget, hvorfor han til fulde bør have kendskab til reglerne på området. Vi er af Plan- og Byggechef ved Ishøj Kommune blevet oplyst, at:

"Vi har i byggetilladelsen stemplet de tegninger der er godkendt i forhold til byggetilladelsen, det er altid i byggetilladelsen der præciserer, hvad der er givet tilladelse til.

Det er helt normalt at småbygninger fremgår på tegninger, men fremgår de ikke af ansøgningen gives der ikke tilladelse til disse."

Således er der ikke givet tilladelse til hverken udhus eller hævet opholdsareal (terrasse), blot fordi de er tegnet ind på byggetilladelsen, og Bygherres gentagne argumentation for dette må anses for vildledende.

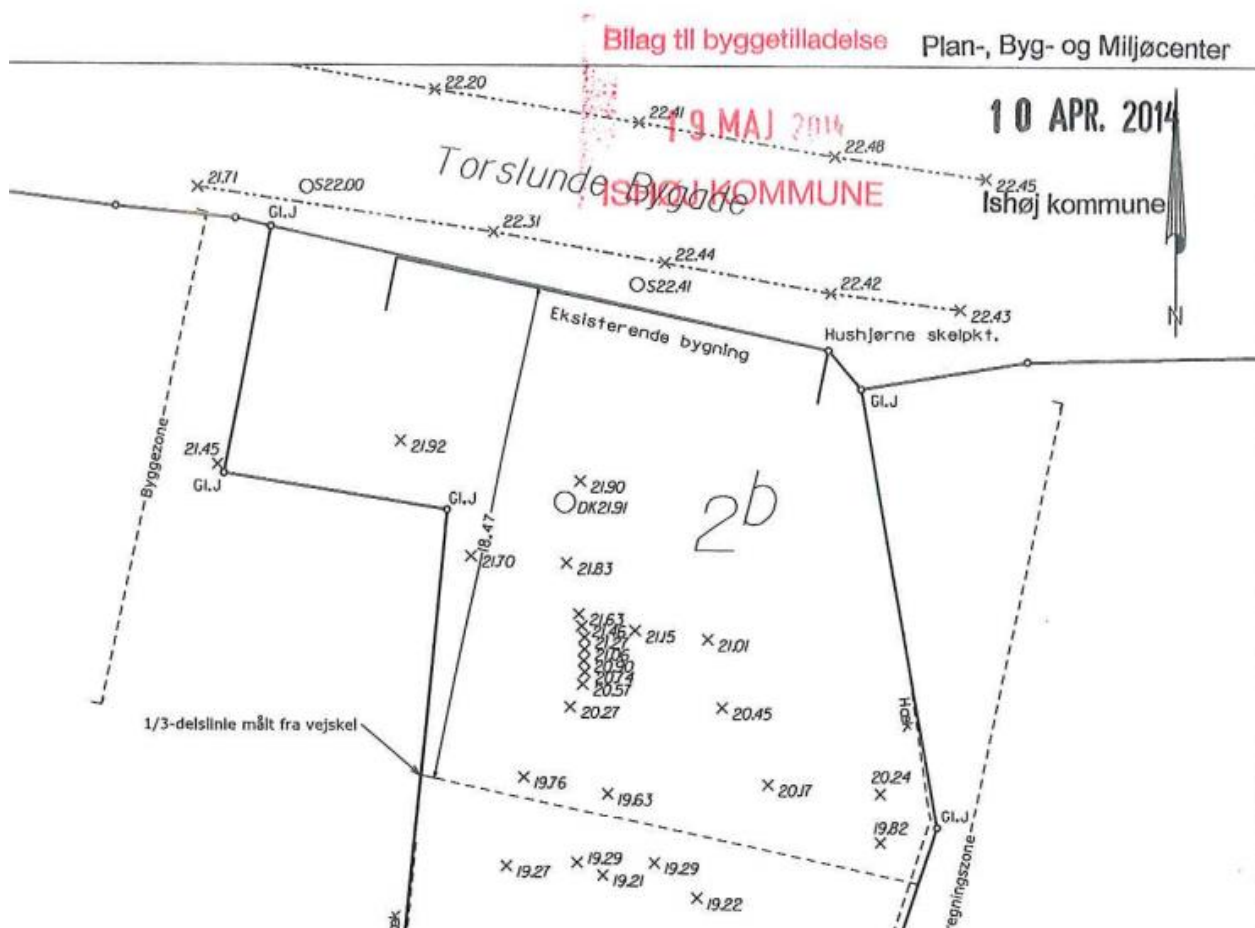
Når Bygherre selv sidder i Teknik- og Bygningsudvalget og administrerer reglerne til dagligt, kan det derfor simpelthen ikke være "i god tro" (som beskrevet i oprindelig ansøgning af 5/5-2015), at man går hen og anlægger en terrasse (såkaldt "hævet opholdsareal") uden tilladelse. Bygherre skriver sågar selv i mailkorrespondance med forvaltningen (mail af 3/7-2015) om terrassens vinkelrettede sider, at "den ene side er godkendt, hvorimod der er tale om et hævet opholdsareal for den anden vinkelside". Han ved altså godt, hvad problemstillingen er, men har alligevel den frækhed at stille spørgsmålet: "*hvilken reel effekt en ændring af den ene vinkelside af terrassen vil medføre?*"

Det må fremstå åbenlyst for enhver, at det udgør en kæmpe forskel, når den ikke godkendte del af terrassen ender i reel 1. sals niveau på grund af den skrånende grund, og det er dybt uanstændigt af Bygherre at negligere dette forhold.

Hele byggeprocessen har båret præg af Bygherres manglende respekt over for gældende regler. Indledningsvist blev jorden fra kælderudgravningen skubbet ned på grunden med hensigten om at fordele denne jord på den resterende grund. Det blev anslået 500m³ jord på cirka 500m² grund. Det ville give en generel terrænregulering på 1 meter! Efter vores henvendelse blev en del af jorden senere kørt væk, og vi afventer nu den endelige koteplan, da der fortsat synes at være terrænreguleret generelt på grunden.

Da huset blev opført, havde Bygherre revideret projektet uden at give Ishøj Kommune besked. Igen på baggrund af vores henvendelse kom kommunen på tilsyn og måtte anmode Bygherre om revideret projekt beskrivelse (16/2-2015). Her burde Ishøj Kommune måske i virkeligheden have opdaget, at der var et dispensationsforhold omkring terrænregulering og hævet opholdsareal involveret, i stedet for blot at godkende det nye "lille redskabsrum" med henvisning til byggeprocenten.

Herunder et udklip af kote-planen fra før opførelsen af det nye byggeri:



For at kunne træffe en beslutning om det hævdede areal, bør koterne tjekkes. Holder terrassens kote ved hovedhuset 2192? Det anslås, at terrassen slutter et sted mellem kote 2027 og 1976. Hvor skelner man mellem et "hævet opholdsareal" og decideret terrænregulering?

Lokalplanen foreskriver, at der ikke må terrænreguleres mere end 30cm. Der er i høj grad trukket jord op og lagt grus ud under den støbte terrasse, hvorfor hele den vinkelrette del af terrassen altså kræver en dispensation for terrænregulering, da koterne tydeligt viser, at dette er terrænregulering, endog væsentligt mere end 30cm. Dette forhold har slet ikke været nævnt som dispensationsanliggende?

Jf. Byggelovens §13 må terrænregulering ikke være til gene for de omliggende grunde. Det har svaret fra nabo i nr. 19 på tidligere udsendt naboorientering klart tilkendegivet er tilfældet med den allerede opførte terrasse. Terrassen bør derfor fjernes, så det er tydeligt for enhver, at man ikke bare kan opnå en dispensation ved at bygge ulovligt og blot indhente "tilgivelse" i form af dispensation efterfølgende. Det er set før i sagen om Torslundevej 133, og det er ikke ligefrem god forvaltningsskik.

I forhold til ansøgning om udhus støtter vi nabo i nr. 19, idet vi også anser det nye byggeris fremtræden på grunden som værende langt mere dominerende end det gamle. Vi har derfor fuld forståelse for, at nabo i nr. 19 ikke ønsker at blive yderligere generet af bygninger i skel, da selv små bygninger vil lukke nr. 19 endnu mere inde, end det nye byggeri allerede har gjort. Der bør derfor ikke dispenseres til et udhus i skel, ej heller til tidligere skurs beliggenhed, da forholdene er fuldstændig anderledes i dag.

Vi noterer os, at forvaltningen i dagsordenen for mødet i Teknik- og Bygningsudvalget 16/9 indstiller til, at terrassen ikke godkendes, og at udhuset godkendes, såfremt det drejes med den korte led ind mod nabo i nr. 19. Det bliver interessant, hvorvidt politikerne vil følge forvaltningens indstilling, da det ikke ellers har været kutyme i sagen om Torslunde Bygade 17.

Med venlig hilsen

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