



24-01-2022

Referent: S.A.Safdar  
Sagsbehandler: Ritha S. Thiruchelvam  
Telefon: 4357 7497  
E-mail: byg@ishoj.dk

Journal nr: 02.34.00-P19-30-19

### Møde 19-01-2022 vedr. lovliggørelse

Torslundemaglevej 134, matr.nr. 11B Torslundemagleby, Torslunde

#### Deltagere ejendom:

- Ejer Bente Gyrithe Højrup
- Ægtefælle Kenneth Gravlund Højrup
- Advokat Søren Refstrup

#### Deltagere Ishøj Kommune:

- Direktør By, Kultur & Miljø, Marie Louise Madsen
- Centerchef Byudvikling, Berit Mathiesen
- Teamleder Byg, S. Anbreen Safdar

### Referat

Marie Louise bød velkommen.

Ejers advokat indledte mødet ift. situationen og ønske med møde. Det blev særligt fremhævet, at parrets tidligere rådgiver/arkitekt ikke har fremsendt de løbende projektændringer til kommunen med henblik på kommunens godkendelse heraf. Dette forløb beklages af advokaten samt af ejer selv. Ejer orienterede endvidere om de økonomiske konsekvenser, som en manglende ibrugtagningstilladelse havde haft.

Anbreen understregede, at myndigheden skal sikre overholdelse af lovgivningen, herunder at indholdet, tegninger mv. i kommunens byggetilladelse skal overholdes. Anbreen orienterede om, at sagen er lagt op til forelæggelse for Teknik- og Bygningsudvalget i februar med indstilling om fysisk lovliggørelse. Anbreen oplyste endvidere kort om de forskellige processer ift. lovliggørelses-sager med høring, varsling af påbud mv., borgers klagemulighed efter den politisk afgørelse samt fysisk lovliggørelse af de ulovlige forhold. Det er sidstnævnte løsning, som der nu arbejdes med.

Anbreen gennemgik herefter afvigelserne i det opførte byggeri ift. bygge- og landzonetilladelsen, herunder bl.a.:

#### *Enfamiliehus*

Facade markant ændret fra godkendelse, ex brug af aflange vinduer med højere placering samt mange større glasfacader. Der er endvidere etableret et andet indgangsparti med trippel dør og vindfang, ligesom der er etableret 4-5 døre ud mod gården i stedet for den ene godkendte dør.

Berit gjorde opmærksom på, at kommunen siden de allerførste drøftelser med parret har været tydelige omkring kravene til et nybyggeri i landzone. Med udgangspunkt i kommuneplanen, stillede kommunen blandt andet krav om saddeltag, gårdstruktur, symmetri i facade, ikke for mange forskellige slags vinduer og placering af disse i takt, ikke større glasfacader mv. Berit understregede, at det fortsat er disse ting, der er vigtige set fra kommunens side.

Søren nævnte en lokalplan i området og viste billede af et hus med lignende glasfacader. Anbreen forklarede, at når et område lokalplanlægges, er der særlige regler for det område med udtryk

mv., som er specifikt for det område. Ejer har købt en ejendom i landzone, som ikke er lokalplanlagt og derfor gælder der andre regler.

Det blev oplyst, at de pågældende ændringer på facaden er så væsentlige, at disse kræver en ny byggetilladelse.

Det aftales på mødet, at ejer udarbejder en redegørelse og forslag til, hvordan facaderne mod gården kommer til at fremstå mere harmoniske og symmetriske og uden mange forskellige typer og størrelser af vinduer.

Der skal derudover redegøres for hvor mange m<sup>2</sup>, der samlet udgør boligareal i de tre længer under ét.

#### *Garage*

Garage og erhvervsdel er ikke adskilt, ligesom der er etableret toilet/bad i bygningen, som der ikke er ansøgt om. Det konstateres, at den til kommunen tilsendte tegning af bygningen ikke var korrekt ift. de faktiske forhold. I øvrigt afviger tegningen også fra de tegninger, der var sendt til kloakmester over samme bygning. På kommunens tilsyn konstateres det, at der ses at være etableret noget, der ligner et køkken/bryggers. På mødet oplyser ejer, at der er tale om værkstedsskabe.

Det blev oplyst, at bolig og erhvervsdel skal adskilles. Rådgiver havde til mødet 2 forslag med ift. adskillelse af bolig og erhvervsdel. Disse forslag indgår i den videre sagsbehandling af den fysiske lovliggørelse. Det blev desuden aftalt, at ejer udarbejder en redegørelse for toilet/bad, køkken/bryggers/værkstedsskabe.

Der skal derudover redegøres for hvor mange m<sup>2</sup>, der samlet udgør hhv. driftsbygninger og udhus/garage i de tre længer under ét.

#### *Erhverv*

For at en bygning kan etableres som driftsbygning i landzone, skal byggeriet være erhvervsmæssig nødvendig for driften af landbrugsejendommen. I byggeansøgningen er der lagt til grund, at driftbygningen etableres mhp. juletræsproduktion. Der er pt. kun registreret 1 virksomhed på ejendommen "Carefull ejendomme med drifts rådgivning" og ikke andre virksomheder, som kan sandsynliggøre et behov for driftsbygninger.

I længen overfor driftsbygningen er der etableret en dør fra gården og direkte ind til et kontor/et værelse.

Det blev oplyst, at der skal redegøres for virksomhedens karakter og registrering. Hvis der er andet erhverv på ejendommen, skal der ansøges om dette. Der skal redegøres for døren ind til evt. kontor i boligdelen.

Der skal derudover redegøres for hvor mange m<sup>2</sup>, der samlet udgør hhv. driftsbygninger og udhus/garage i de tre længer under ét.

#### *Småbygninger på ejendommen*

Der er på luftfoto konstateret småbygninger på ejendommen, som ikke indgår i ansøgningen og som der ikke er søgt om. Ejer oplyser på mødet, at disse anvendes som fugebure.

Det blev oplyst, at der skal redegøres for både m<sup>2</sup> og anvendelse af samtlige småbygninger på ejendommen samt skal der sendes en ansøgning for disse.

### Det videre forløb

Anbreen orienterede om, at afhængig af den fysiske lovliggørelse, herunder redegørelse for anvendelse af m<sup>2</sup> til hhv. bolig, driftsbygninger, facade ændringer, garage/småbygninger kan det være, at det udover en ny byggetilladelse også vil kræve en ny landzonetilladelse.

Anbreen nævnte, at der fra myndighedens side er ønske om et nyt tilsyn til samtlige bygninger også indvendigt og 1. sal, dvs. alle arealer af ejendommen. Berit tilføjede, at byggesagsbehandler Ritha, planlægger Joan og teamleder Anbreen vil deltage. Der var accept til tilsyn fra ejers side.

Søren spurgte til processen ift. politisk fremlæggelse samt deadline og eventuel udskydelse af forelæggelsen, da en lovliggørelse er i gang og forslag til denne skal udarbejdes og godkendes. Berit foreslog at fastholde forelæggelsen med tilføjelse af, at der er påbegyndt dialog om lovliggørelse, og at ejerne og administrationen kan forsøge at finde en løsning med udgangspunkt i nogle overordnede kriterier for de emner, der blev drøftet på mødet.

Søren spurgte til kommunens generelle holdning ifm. lovliggørelser, om hvor den største ændring er påkrævet på forsiden eller bagsiden af huset. Anbreen svarede, at generelt ift. lovliggørelses-sagerne bør der lægges flest kræfter i forsiden af huset mod vej/indgang, da bagsiden af huset typisk vil være skjult ved en baghave/lukkede forhold, som der kan lægges færre kræfter i.

Der blev spurgt til, om det ville være nok at tilføje fx sprosser på facaden. Anbreen svarede, at der ikke kan svares på enkeltstående ændringer, da det er helheden og hele udtrykket, der skal vurderes og at ejer må komme med et samlet forslag.

Berit afsluttede med, at vi meget gerne vil være behjælpelige med at vejlede henad vejen.