



**Sagsbehandler:**

Joan Jacobsen  
Telefon: 435777526  
Email: plan-byg-miljo@ishoj.dk

**Journalnummer / cpr. nr.**

01.02.05-P25-1300374-13

04.03.2014

**Kommentarer til indsigelser til naboorientering af 17. februar om dispensationer fra lokalplan 1.15 vedr. projekt på Torslunde Bygade 17**

Der var ved høringsfristens udløb 3. marts 2014 indkommet 3 indsigelser, som kommenteres nedenstående.

Administrationens kommentarer er skrevet med *kursiv*.

**Indsigelse af 26. februar fra Birte Lindgren, Åskrænten 1.**

Indsiger mener, at intentionerne i Lokalplan 1.15 er delvis gået tabt i henhold til at bevare landsbymiljøet.

*Af lokalplan 1.15 fremgår det af §9.1 at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden byrådets tilladelse. Der har siden 2001 været i alt to nedrivninger af bevaringsværdige bygninger: Torslunde Bygade 11, Torslundevej 133.*

Indsiger mener at det ansøgte vil være skæmmende og visuelt forurenende.

*Hvorvidt et nyt hus harmonerer med helheden eller har landsbykarakter, er en vurdering i hvert tilfælde, da der ikke er definerede arkitektoniske retningslinjer i lokalplanen. Der er i projektet lagt vægt på, at huset mod vej fremstår meget lig den oprindelige udformning i henhold til størrelse og placering.*

Indsiger mener ikke at der bør dispenseres fra lokalplan 1.15.

*Det ansøgte byggeri kræver dispensation fra §6.1 som foreskriver, at bebyggelse skal opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage. Huset vil være i 1 plan mod vej og i 2 etager mod have og ikke synlig fra vejen. Det vurderes derfor, at landsbypræget mod vej vil blive bevaret.*

*§6.6 fastsætter byggelinjen mod vej til 2,5m fra vejskel. Det vurderes ikke at være hensigtsmæssigt, at trække huset tilbage på grunden, idet grundens udformning vil gøre det svært, at placere et hus på grunden. Dernæst vil det ændre på den traditionelle placering af de bevaringsværdige huse tæt på vejen.*

*§6.11 omhandler højde mod nabo, vej eller sti. Det vurderes, at den overskridelse af det skrå højdegrænseplan som vist i naboorienteringen kun er mindre og ikke væsentlig.*

*Administrationen har beregnet bebyggelsesprocenten til 30, når den beregnes af hele grundarealet, og 40 når den beregnes af det reducerede grundareal. Lokalplan 1.15 forskriver en bebyggelsesprocent på 25. En bebyggelsesprocent på 30 ligger dog indenfor kommuneplanrammen.*

**Indsigelse af 28. februar fra Torslunde Bylaug v.Torben Mandrup  
Torslunde Bygade 33.**

Indsigeren nævner, at han ikke har fået svar på en række spørgsmål som er indsendt.

*Administrationen kan dokumentere, at der er svaret 25/2 2014, og vedlægger svaret som bilagt.*

lokalplan 1.15, s 2.

Indsiger mener, at projekt med bygningen mod vejen lever op til lokalplanens formål mht. bevaringsbestemmelser m.v., men at det gør den øvrige del af projektet ikke.

*Lokalplanen giver mulighed for tilbygninger til eksisterende bebyggelse. Spørgsmålet om hvorvidt tilbygningen lever op til bestemmelserne mht. udtryk og materialevalg er et vurderingsspørgsmål. Materialerne i sig selv vurderes ikke at være uforenelige med bevarings hensynene. Mht. til tilbygningens udtryk, kan dette sammenholdes med den eksisterende tilbygning, som næppe kan vurderes at være mere i overensstemmelse med bevarings hensyn end det ansøgte byggeri.*

§ 6.1

Indsiger mener, at byggeriet opføres i 3 etager

*Der er ikke tale om byggeri i 3 plan, som det anføres. Det er korrekt, at en del af tilbygningen på det skrånende terræn indeholder 2 etager, og dette er også nævnt i naboorienteringen. Indsiger nævner, at der er tale om 3 etager, fordi der er en bygning i 1 etage og en anden bygning i 2 etager. Etage antallene kan dog ikke sammenlægges på denne måde, da det er forskellige dele af byggeriet der indeholder de nævnte etageantal.*

§ 6.2

Nævner det samme forhold som nævnt under s.2 ovenfor.

*Jf. kommentar til s.2*

§ 6.3

Det hævdes at byggeriet overskrider lokalplanen med 60%.

*Indsiger beregner dette således: 15% af 25% er 60%.*

*Dette er imidlertid ikke en beregning, der har noget med beregning af B% at gøre. Definitionen af B% er, at man dividerer etagearealet med grundarealet.*

*Administrationen har beregnet B% til 40. Dvs. 15% over lokalplanens B% på 25. Administrationen fastholder, at overskridelsen af B% er på 15.*

*Det er korrekt som indsiger skriver, at B% på 40 er normalt ved rækkehusbebyggelser.*

*Men det normale ved parcelhusbebyggelser er også, at man regner hele grundarealet med ved beregning af B% I det aktuelle tilfælde skal 1/3 af grunden nærmest åen fratrækkes ved beregning af B% ifølge lokalplanen. Hvis byggeriet havde strakt sig så langt, at det overskred byggelinjen til åen, kan byrådet tillade at hele grundarealet medregnes ifølge § 6.3 i lokalplanen. Hvis man gør det i det aktuelle tilfælde bliver B% på 30. Dette er i naboorienteringen nævnt som en illustration af byggeriets volumen i forhold til den normale måde at beregne på.*

Vedr. benyttelse af den eksisterende bolig efterlyser indsiger svar på, hvorfor denne ikke kan benyttes til beboelse.

*Ansøger har ikke nævnt, at den eksisterende bolig ikke kan benyttes til bolig, men nævnt, at den ikke kan benyttes optimalt. Der anføres af ansøger bl.a. forhold vedr. lav loftshøjde. Loftshøjden er på tegningerne målt til ca. 2 m, hvor bygningsreglementer foreskriver 2,3 m.*

#### § 6.7.

Indsiger anfører, at der ikke er søgt dispensation for afstand på minimum 2,5 m til nabo-skel, sti eller vej

*Den nye bygning vil blive placeret på samme sted som det eksisterende hus. Det er korrekt, at det ny byggeri derfor, ligesom det eksisterende, vil være i strid med bestemmelsen om afstand til skel i afsnit 6.7 i lokalplan 1.15. Det gælder generelt i planloven, at eksisterende lovlige forhold kan opretholdes, uanset om de er i strid med en lokalplanbestemmelse, der senere er udarbejdet.*

*Der er ved en tidligere udvalgsbehandling lagt vægt på, at der som forudsætning for tilladelse til nedrivning af det eksisterende hus, opføres et hus som udformningsmæssigt og placeringsmæssigt ligner det eksisterende. Administrationen har vurderet, at placering ikke er et dispensationstema, når der ikke ændres noget i forhold til eksisterende forhold. Vedr. beliggenheden i forhold til vejbyggelinjen er dette nævnt i nabohearingen som et dispensationstema, selvom der også her er tale om videreførelse af eksisterende lovlige forhold, og selvom det derfor ikke havde været nødvendigt, at nævne det som en dispensation.*

*Hvis man ønsker at tilgodese hensynet til, at de eksisterende forhold vedr. placering bevarer ved genopførelse af bygningen, er det selvsagt nødvendigt at fastholde beliggenheden i forhold til såvel vej som skel.*

*Såfremt projektet imødekommes, anbefales det for fuldstændighedens skyld, at det også direkte nævnes, at der af de nævnte grunde gives ansøgeren tilladelse til at beholde det genopførte hus på den nuværende placering.*

#### § 6.8

Indsiger betvivler, at bestemmelser om terrænregulering overholdes

*Dette forhold vil blive håndteret i forbindelse med byggesagsbehandlingen, og er ikke et emne der er søgt dispensation til.*

#### § 6.9

Indsigeren nævner nogle mål på byggeriet, og konstaterer at længden af byggeriet på den side der vender mod vej er kortere end længden af byggeriet på den side der vender mod nabo, og nævner at dette ikke overholder § 6.9.

*I §6.9, står at byggeri "i videst muligt omfang placeres så nær vejbyggelinjen som muligt og med facaden parallelt med denne". Det hus som nedrives genopføres under overholdelse af dette. At byggeriets dimensioner i øvrigt er som beskrevet af indsigeren, ses ikke at være i strid med § 6.9.*

#### § 6.11

Indsiger mener, at det ansøgte hus er højere end det tilladte i forhold til § 6.11.

*Så vidt administrationen kan vurdere ud fra indsigers beregning, er tagudhæng og svalegang medregnet her. I administrationens beregning er tagudhæng ikke medregnet i henhold til bygningreglementet og huset er målt til facade og ikke svalegang.*

*Bygningsreglementets bilag B1.1.4, stk. 3 lyder: Antenner, hvis øverste punkt ikke er mere end 5,5 m over tagfladen, tagkviste, skorstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng medregnes ikke ved beregningen af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanligt omfang. Ved fastlæggelse af bebyggelsens højde kan kommunalbestyrelsen endvidere beslutte at se bort fra trappehuse, elevatorskakter, ventilationsanlæg, skilte og lysreklamer.*

Administrationen vurderer overskridelsen til at være ml. 10-20cm.

### **Indsigelse af 3. marts 2014, fra Lars-Georg Rödel og Rikke Sørensen, Torslunde Bygade 15.**

Indsigelsen indeholder 21 punkter, samt ca. 70 sider bilag.

#### Pkt. 1

Indsiger mener ikke, at det ansøgte projekt lever op til intentionerne med lokalplanen og gengiver uddrag af disse.

*Dette er en vurdering, som er det gennemgående tema i forbindelse med de følgende punktvisse indsigelser og udvalgets stillingtagen til disse*

#### Pkt. 2

Indsiger mener, at projektet kun kan godkendes ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

*Det er administrationens vurdering, at de dispensationer projektet indebærer, ligger inden for den dispensationskompetence kommunen har ifølge planloven.*

#### Pkt. 3

Indsiger mener, at byggeriet er i 3 etager

*Det er korrekt, at en del af tilbygningen på det skrånende terræn indeholder 2 etager, og dette er også nævnt i naboorienteringen. Indsiger nævner, at der er tale om 3 etager, fordi der er en bygning i 1 etage og en anden bygning i 2 etager. Etage antallene kan dog ikke sammenlægges på denne måde, da det er forskellige dele af byggeriet, der indeholder de nævnte etageantal.*

*Yderligere nævner indsiger nogle bestemmelser i Bygningsreglementet om beregning af etageareal, hvoraf fremgår at kælderarealet medregnes, hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn, ligesom udnyttelig tagetage og stuetage medregnes. Dette bruges som argument for at byggeriet er i 3 etager. Der henvises til ovennævnte bemærkning om, at det er forskellige dele af byggeriet, der indeholder de nævnte etager. Der er således bygningen mod vej i 1 etage, og bygningen mod havesiden, som delvis er i 2 etager.*

Mener at henvisning til Torslunde Bygade nr. 15 er misvisende, og gør korrekt opmærksom på, at dette byggeri er opført før udarbejdelse af lokalplan 1.15

#### Pkt. 4

Mener at bebyggelsen er i strid med bevaringshensyn, og at der burde være tale om dispensation fra bestemmelsen § 6.2 om bl.a. bevaringsværdige bygninger, materialevalg m.v.

*Der henvises til bemærkningen til pkt. 1*

#### Pkt. 5

Mener at der er fejl i beregning af B%. Indsiger anfører i øvrigt en række begrundelser for at byggeriet anses for være alt for stort, og at have større areal og B% end administrationen anfører.

*Administrationen mener, at B% er beregnet korrekt, og at byggeriets størrelse fremgår korrekt af sagen.*

#### Pkt. 6

Mener at byggelinjen mod Lille Vejleå overskrides.

*Administrationen mener, efter nærmere gennemgang af tegningerne, at der kan være tale om, at svalegangen overskrider byggelinjen. Der vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen, blive krævet dokumentation for at byggelinjen ikke overskrides. Det foreslås, at der gives afslag på svalegangen, jf. også kommentar til pkt. 16.*

#### Pkt. 7

Der anføres en række begrundelser for, at der ikke bør dispenseres fra en B% på 25.

*Der henvises til begrundelserne, som er indsigers vurdering, og som administrationen ikke har yderligere kommentarer til.*

#### Pkt. 8

Gør indsigelse mod vurderingen af, at det eksisterende hus der søges nedrevet, ikke kan udnyttes optimalt. Endvidere gentages synspunktet om at arealet er beregnet forkert.

*Ifølge bygningsreglementet skal loftshøjden være 2,3 m. Det vurderes ud fra tegningsmaterialet at loftshøjden er ca. 2m. Mht. at arealet skulle være beregnet forkert henvises til pkt. 5*

#### Pkt. 9

Indsiger mener ikke, at en dispensation til en B% på 40, kan betragtes, som en mindre væsentlig lempelse som byrådet kan dispensere til.

*Jf. administrationens kommentarer til pkt. 2*

#### Pkt. 10

Her konstaterer indsiger at være enig i placeringen af det hus, som genopføres på samme beliggenhed, som det der nedrives.

#### Pkt. 11

Indsiger anfører, at der ikke er søgt dispensation for afstand på minimum 2,5 m til nabo-skel, sti eller vej.

*Den nye bygning vil blive placeret på samme sted som det eksisterende hus. Det er korrekt, at det ny byggeri derfor, ligesom det eksisterende, vil være i strid med bestemmelsen om afstand til skel i afsnit 6.7 i lokalplan 1.15. Det gælder generelt i planloven, at eksisterende lovlige forhold kan opretholdes, uanset om de er i strid med en lokalplanbestemmelse, der senere er udarbejdet.*

*Der er ved en tidligere udvalgsbehandling lagt vægt på, at der som forudsætning for tilladelse til nedrivning af det eksisterende hus, opføres et hus som udformningsmæssigt og placeringsmæssigt ligner det eksisterende. Administrationen har vurderet, at placering ikke er et dispensationstema, når der ikke ændres noget i forhold til eksisterende forhold. Vedr. beliggenheden i forhold til vejbyggelinjen er dette nævnt i nabo høringen som et dispensationstema, selvom der også her er tale om videreførelse af eksisterende lovlige forhold, og selvom det derfor ikke havde været nødvendigt, at nævne det som en dispensation.*

*Hvis man ønsker at tilgodese hensynet til, at de eksisterende forhold vedr. placering bevarer ved genopførelse af bygningen, er det selvsagt nødvendigt at fastholde beliggenheden i forhold til såvel vej som skel.*

*Såfremt projektet imødekommes, anbefales det for fuldstændighedens skyld, at det også direkte nævnes, at der af de nævnte grunde gives ansøgeren tilladelse til at beholde det genopførte hus på den nuværende placering.*

#### Pkt. 12

Indsiger nævner, at det ikke vurderes om forhold vedr. terrænniveau overholdes.

*Dette forhold vil blive håndteret i forbindelse med byggesagsbehandlingen, og er ikke et emne der er søgt dispensation til.*

#### Pkt. 13

Indsigeren nævner nogle mål på byggeriet, og konstaterer at længden af byggeriet på den side der vender mod vej er kortere end længden af længden af byggeriet på den side, der vender mod nabo, og nævner at dette ikke overholder § 6.9.

*I §6.9, står at byggeri "i videst muligt omfang placeres så nær vejbyggelinjen som muligt og med facaden parallelt med denne". Det hus som nedrives genopføres med overholdelse af dette. At byggeriets dimensioner i øvrigt er som beskrevet af indsigeren, ses ikke at være i strid med §6.9, idet ordvalget i § 6.9 "i videst muligt omfang" skal bemærkes.*

#### Pkt. 14

Indsiger mener, at overskridelsen af højde mod skel (mod Torslunde Bygade 15) er ml. 0,5 og 1m, samt at der vil forekomme skyggevirkning som følge af dette.

*I administrationens beregning er tagudhæng ikke medregnet i henhold til bygningreglementet og huset er målt til facade og ikke svalegang.*

*Bygningsreglementets bilag B1.1.4, stk. 3 lyder: "Antenner, hvis øverste punkt ikke er mere end 5,5 m over tagfladen, tagkviste, korstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng medregnes ikke ved beregningen af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanligt omfang. Ved fastlæggelse af bebyggelsens højde kan kommunalbestyrelsen endvidere beslutte at se bort fra trappehuse, elevatorskakter, ventilationsanlæg, skilte og lysreklamer."*

*Administrationen vurderer overskridelsen til at være ml. 10-20cm men kun på det højeste punkt, da grunden skråner. Derfor er den betegnet som mindre og ikke væsentlig.*

#### Pkt. 16

Indsigeren mener, at beliggenheden på grunden og en svalegang i en højde af 2,6 m ikke tager det hensyn til den omkringliggende bebyggelse, som er beskrevet i §7.1. Nævner endvidere forhold i bygningsreglementet, som bl.a. tilgodeser samme forhold.

*Administrationen har ikke nævnt disse forhold, som dispensationstemaer, ud fra en vurdering af at det ikke er påkrævet i forbindelse med byggeriet. Der henvises til pkt. 6., hvor det foreslås, at svalegangen ikke tillades.*

#### Pkt. 17

Indsiger udtrykker under dette punkt undren over, at udvalget på møde 21/5-2013 vedtog at være positive overfor nedrivning under forudsætning af, at der udarbejdes et konkret projekt, der kan godkendes, og som passer til landsbyens særpræg. I samme forbindelse konstaterer indsiger, at Ole og Pia Beckmann Skourup 16/4 -2013 har tinglyst skøde på ejendommen.

*Administrationen kan konstatere, at det omtalte tinglyste skøde ikke var administrationen bekendt, og ikke indgik ved behandlingen af sagen, hverken 18/4-2013 eller 21/5-2013.*

#### Pkt. 15 + punkterne 18-21

Indsiger gentager synspunktet om, at projektet kræver flere dispensationer end det fremgår af naboorienteringen. Desuden anføres en række spørgsmål vedr. andre sager, som indsiger mener viser at LP 1.15 ikke administrerer konsekvent.

*Administrationen mener ikke at besvarelsen af disse andre spørgsmål er en forudsætning for stillingtagen til den konkrete sag, og fremlægger spørgsmålene til udvalgets orientering og eventuelle stillingtagen.*

***Det kan supplerende oplyses, at Kroppedal Museum har bekræftet, at de har modtaget naboorienteringen, og at de ikke har kommentarer.***