

PROJEKT: Tranegilde Bygade 44, Ishøj,

Bygherre: Kim og Aja Abildgaard

Byggefirma: HusCompagniet

Indledning

I september 2018 købte vi Tranegilde Bygade 44, Ishøj. Ejendommen er en gammel gård (Damgården) med landbrugspligt, som består af flere bygninger. Hovedhuset er fra 1948 og stalden/laden fra 1900/1926. Alle bygninger er i meget dårlig stand og har ikke været vedligeholdt i årtier. Ingen af bygningerne har status som bevaringsværdige/fredede i gældende lokalplan.

Vi ønsker derfor at nedrive de eksisterende bygninger og bygge nye og tidssvarende bygninger på grunden.

Med omtanke for områdets kulturarv og historie samt naboer har vi derfor, i samarbejde med Huscompagniet fået tegnet et nyt hovedhus og nye driftsbygninger.

Vi skal derfor ansøge om nedrivningstilladelse, landzonetilladelse og byggetilladelse.

Dette dokument er lavet for at beskrive projektet og afklare eventuelle spørgsmål som måtte dukke op i forbindelse med projektet.

Med venlig hilsen

Kim og Aja Abildgaard

PROJEKTBEKRIVELSE

Tranegilde Bygade 44 består af matrikel 3a, 4ck og 4 cl i landsbyen Tranegilde i alt ca 18 HA.

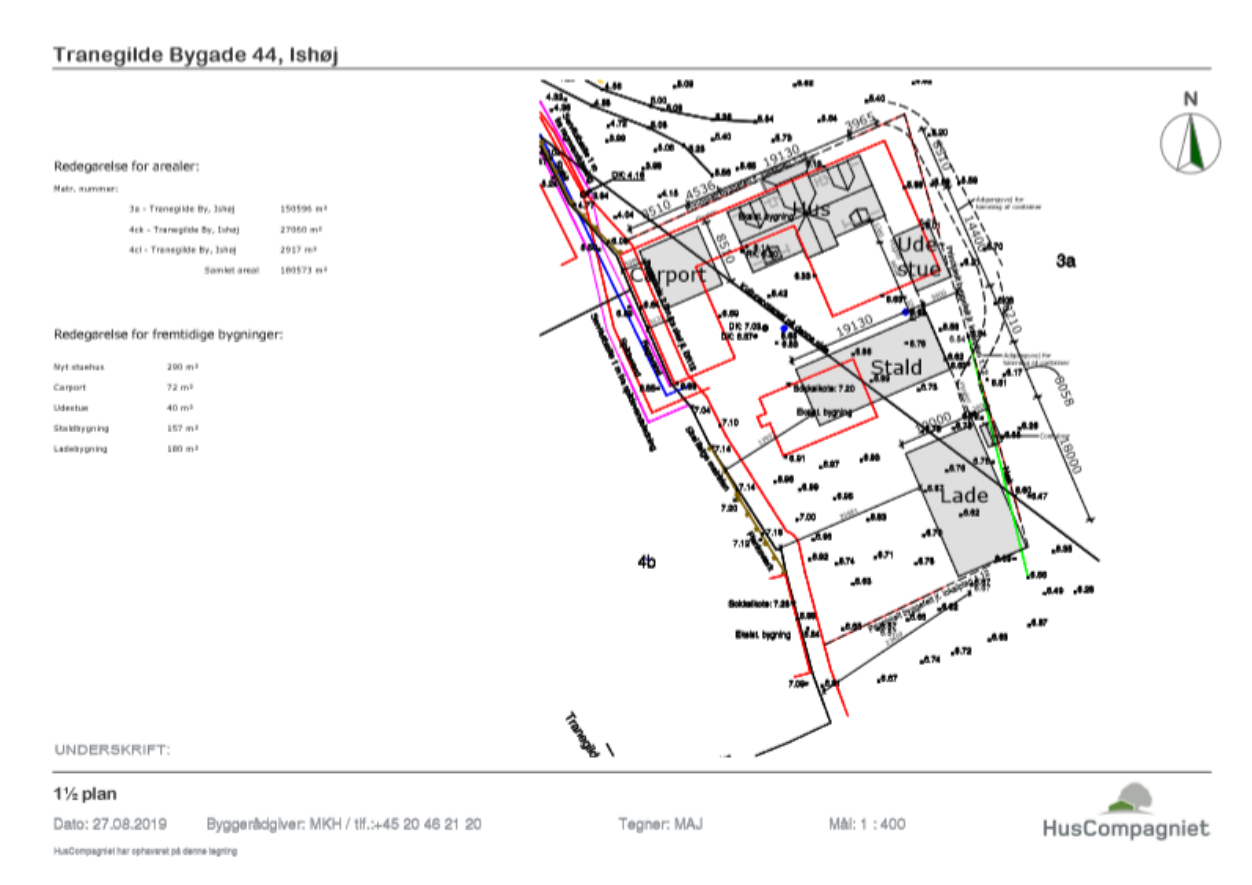


På grunden står der flere gamle bygninger (se BILAG 1.). Hovedhuset er fra 1948 og staldene/laden fra 1900/1926. Alle bygninger er misvedligeholdte og er ikke blevet renoveret eller vedligeholdte i årtier. Hovedhuset fremstår med originalt

køkken, originale indbyggede skabe og vægge og tapet fra 1948. Huset er ikke isoleret og lever ikke op til krav om bolig som eksisterer i dag.

Der er tale om en landbrugsejendom. 11 HA er i dag bortforpagtet på en 2 årig kontrakt og 7 HA henstår som hestefold (som tidligere). Resten af ejendommen er byggefelt.

Vi ønsker at nedrive de eksisterende bygninger på ejendommen opføre nye bygninger. Nedstående viser tegninger og situationsplan:



For overblik over samtlige tegninger se BILAG 2

LOKALPLAN 1.12

Adressen er omfattet af lokalplan 1.12. Følgende passager relaterer direkte til ejendommen:

- 2.4 Lokalplanens opdeles i følgende delområder som vist på bilag 3.

<i>Delområde A: (A1, A2)</i>	<i>boligformål.</i>
<i>Delområde B:</i>	<i>jordbrugsformål</i>
<i>Delområde C: (C1, C2, C3)</i>	<i>offentlige formål</i>

Trangilde Bygade 44 er delområde B i lokal planen.

Delområde B: Jordbrugsformål

Landbrugsejendommen Damgaarden, Trangilde Bygade nr. 44, matrikel nr. 3 a.

- 3.4 Området må kun anvendes til jordbrugsformål (landbrug, gartneri, hestestutteri m.v.), og der må kun opføres bebyggelse med henblik på dette formål.

Det er dog tilladt, at avls- og driftsbygninger, der ikke længere er nødvendige for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom og er mere end fem år gamle, tages i brug til andet erhvervsformål under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, jf. planlovens § 37.

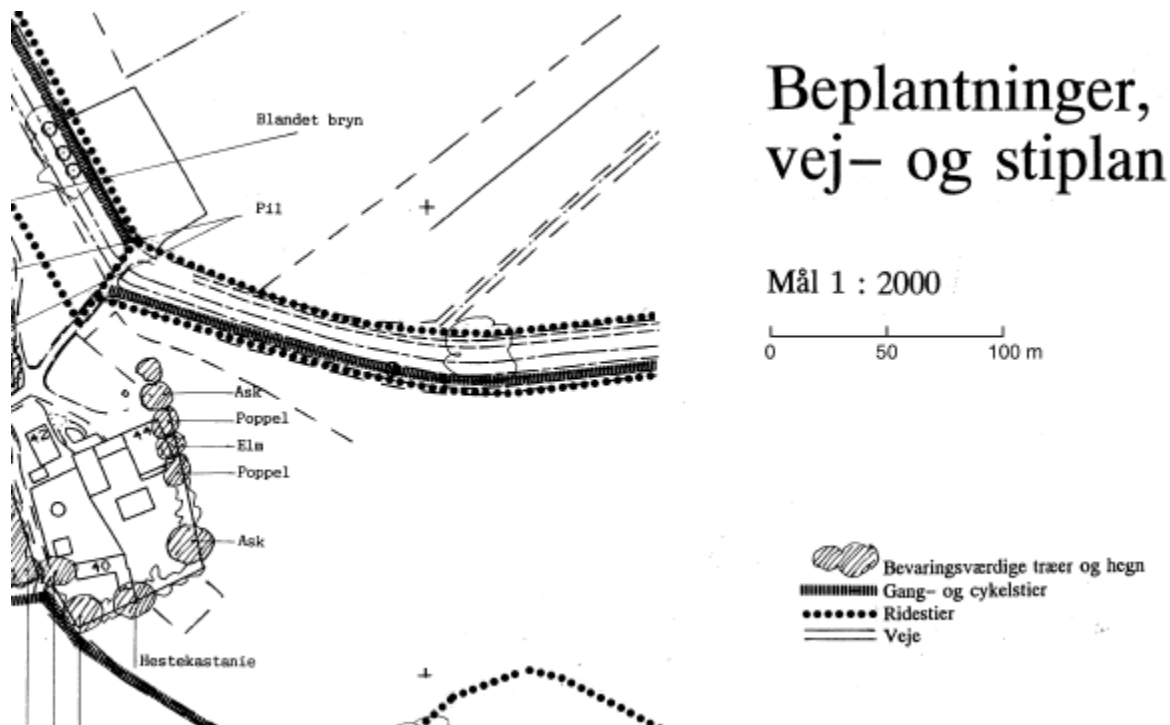
Vi påtænker fortsat at anvende ejendommen til jordbrugsformål. De 11 HA jord som i dag er forpagtet skal fortsat bruges til dyrkning af afgrøder. Desuden er der i planen indlagt planer om opførelse af en ny stald. Stalden skal bruges til hestestutteri. De 7 HA som i dag er udlagt til hestefold skal fortsat bruges til hestefold. En lille andel overvejes brugt til mindre dyrkning af grøntsager o. lign. Desuden er der allerede nu biavl på ejendommen.

Til ejendommen hører en traktor m. diverse anhængere som medgik i handlen. Denne forventes anvendt i forbindelse med landbrugsdriften.

Andre bestemmelser i lokalplan 1.12 vedrørende ejendommen:

Af lokalplanens bilag fremgår hvilke træer som er fredede på ejendommen. Lokalplanen er desværre ikke opdateret – flere af træerne findes ikke længere (kan enten slet ikke ses på grunden, er en træstup eller en bar træstamme eller delvist gået ud). Af de 5 viste fredede træer på østsiden af byggefeltet er kun ét (men meget stort og flot) asketræ tilbage, samt et poppeltræ som er delvist gået ud hvorfor vi vil gerne anmode om tilladelse til at fjerne dette (poppeltræet). Vi påtænker i øvrigt fortsat at have en 'grøn mur' der afskærmer byggefelt fra øvrige dele af ejendommen så den grønne afskærmning bibevares.

Se BILAG 3 for billeder og detaljer.



§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelse skal, med mindre andet er fastsat, opføres i en etage med udnyttelig tagetage.

6.2 Der fastsættes en byggelinie mod lokalplanrådets afgrænsning på 10 meter fra skel.

Bestemmelsen gælder ikke for landbrugsejendommen matr. nr. 3 a, **Damgaarden**.

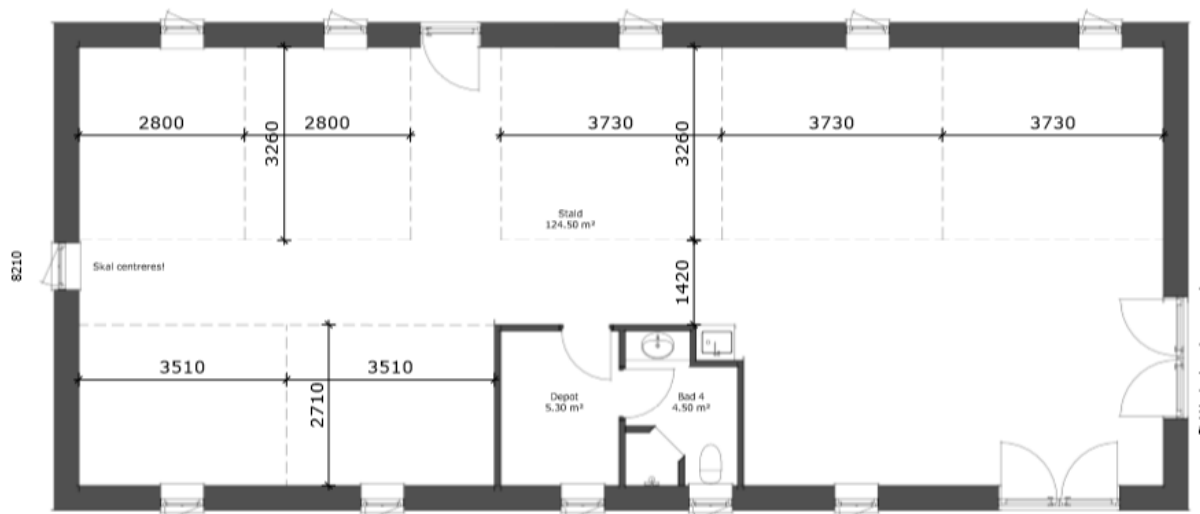
Ad.6.2

Herved fastholdes landsbyens meget grønne afgrænsning mod de omgivende marker.

STALDEN

Det er planen at etablere et stutteri på ejendommen. Stalden vil derfor blive indrettet med dette for øje:

- Stalden bygges af Huscompagniet. Vi ønsker at den høje kvalitet, materialevalget og udseende skal være så tæt på hovedhuset som muligt herunder også vil også have hvid flitsning
- Indrettes med ca 7 bokse, foderum og toilet
- Øget loftshøjde
- Syrefast beton i hele bygningen
- Der etableres ikke varme som i hovedhuset
- Stalden ønskes placeret om vist på oversigtstegning (se bilag 2), så den ligger længst mulig væk fra naboer – dette af hensyn til naboerne.



Følgende præliminære forretningsplan er udarbejdet:

Stutteriplan - Tranegilde Bygade 44							
tDKK							
Investeringer	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Investering 5 heste	200						
Investering 2 heste		80					
Driftsregnskab	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
forventet indtægt - salg af føl	-	94	131	131	131	131	131
Forventede driftsomkostninger foder/strøelse	-60	-84	-84	-84	-84	-84	-84
Forventede driftsomkostninger forsikring/dyrlæge/smed	-18	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Drifts-over/underskud	-78	-15	22	22	22	22	22
<i>akkumuleret</i>		-93	-71	-49	-27	-5	17

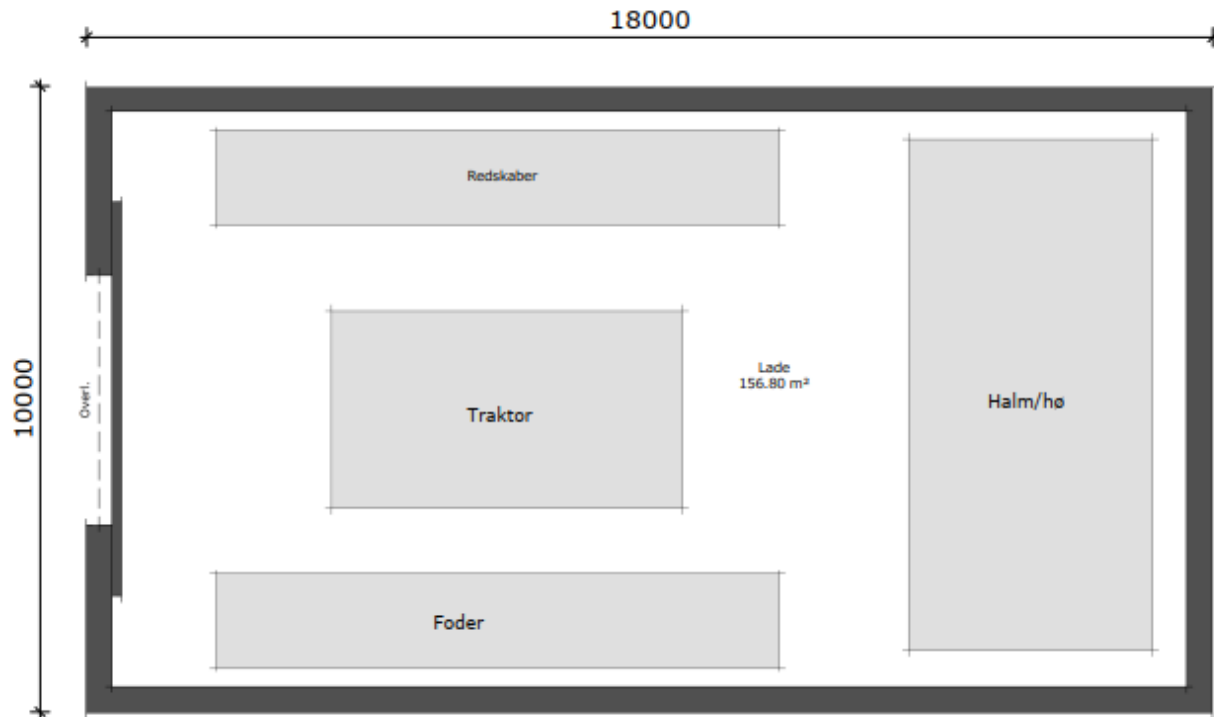
Forretningsplanen viser mindre forventet driftsoverskud fra år 3.

Vi påtænker at anvende en containerløsning til hestemødding, Denne foreslås placeret på østsiden af laden så den kommer væk fra nabo. Vi vil endvidere etablere afskærmning i form af hegn / grøn væg omkring containeren så den ikke skæmmer i landskabet. Se bilag 2 for oversigtstegning.

Containeren vil blive tømt af ekstern servicevirksomhed. Det forventes at tømningen skal ske med lastbil. Vi forventer containeren vil være ca 2x2x3 meter. Det forventes at tømningen maksimalt vil ske 1 gang per måned - dog afhængig af årstid. Af samme årsag forventes etablering af hjulspor/grussti op langs byggefeltets østside i forlængelse af allerede eksisterende indkørsel til ejendommen. Denne vil naturligt opstå alligevel som følge af etablering af grøn korridor mellem hestefold og byggefelt, se oversigtstegning ovenfor (alternativt bilag 2), hvor stien er angivet.

LADEN

Til opbevaring landbrugsmaskiner og hø/halm/støelse/foder ønskes opført en lade på 180 M2. Nedstående indretningsplan er påtænkt:



HOVEDBYGNINGEN

Hovedbygningen ønskes etableret i 1 ½ plan (jf. lokalplan) og placeret i byggefelt og 'oven på' eksisterende lade/staldbygning. Hovedbygningens placering er primært for at drage nytte af den fantastiske udsigt som området byder på.

Følgende karakteristika gælder for hovedbygning:

- Etableres med hvid filtsning, sort tegl og småsprossede viduer, så landbrugs-/landsbystilen er fremtrædende.
- Har ca 170 m² i stueplan og 120 m² på loftsplan
- Ønskes etableret med jordvarme

Nordsiden af huset ønskes huset opført med en stor frontspids i midten og 2 små frontspidser på hver side. På dialogmøde med Ishøj Kommune den 13. august 2019 forklarede Ishøj Kommune at dette skulle testes mod retningslinjerne og kunne evt. kræve dispensation. Argumentationen lå i, at frontspidserne vil ændre 1 1/2 plans huset til at være 2 plan (ifølge lokalplan §6.1: Bebyggelse skal, med mindre andet er fastsat, opføres i en etage med udnyttelig tagetage). Ishøj Kommune henviser til at denne definition er dokumenteret i 'Byggehåndbogen'. Huscompagniet pointerede at anden definition har været anvendt til projektet (mindre end 50% af tagarealet er frontspidser/kviste og derfor ikke 2 plan).

Vi vil selvfølgelig helst beholde frontspidserne som de er på tegningen og efter at have set de relevante fremsendte sider fra byggehåndbogen mener vi stadig vi er inde for rammerne samt har en række gode grunde til bibeholde:

- Der er gjort et stort arbejde fra arkitektens side for at få harmoni, symmetri og udseende på et ekstra højt niveau. Hvis frontspidserne skiftes ud med f.eks kviste vil disse se 'for små' ud i forhold til bygningens størrelse og udformning og det harmoniske udtryk gå tabt.
- Ved at udskifte til enten vindueskviste eller frontspidser som er skubbet ind i taget (dørkviste) vil der gå m² tabt på de 2 værelser som frontspidserne er tænkt til. Der er skrå vægge på 1. sal og frontspidserne er med til at gøre kvadratmeterne mere brugbare og værelserne mere rummelige og tidssvarende.
- Klimaskærmen bliver brudt ved etablering af dørkviste, hvilket indebærer at den oprindelige løsning er mere langtidsholdbar og miljørigtig og der skal dobbelt tagrendesystem til for at vand fra kvisten kan afledes (Storm P løsning).
- Huscompagniet er et moderne, stort og anerkendt byggefirma. Deres definition af 2 etager bør inkluderes/accepteres i Ishøj Kommunes definition af samme (vi mener i øvrigt at håndbogen faktisk giver medhold til denne definition).

- Andre huse er etableret med 2 etager i landsbyen. Dette gælder f.eks. Brentevej 3 (etableret efter lokalplanens vedtagelse). Kommunens godkendelse af Brentevej 3 (med 2 etager og frontspidser) må danne præcedens og vi forventer derfor også at få godkendelse på vores byggeri. Vi ville forvente at lokalplanen ville være blevet ændret efterfølgende, hvis IK ønsker at skifte holdning. Vi tænker også at IK ikke er interesserede i at forskelsbehandle deres borgere.
- Det er kun i bykernen der er landsbystemning med gamle huse og snoede veje. I yderkanterne ligger flere nyere huse som ikke afspejler lavt til loftet, stråtag, små rum og hvad der ellers kendetegner et gammelt landsbyhus. Der er desuden også 1 etages huse i 70'erne stil som ikke kendetegner landsbymiljøet.
- Byggegrunden ligger som den sidste på en blind vej og i yderkanten af landsbyen og er derfor ikke en del af bykernen og det gamle miljø. De omkringliggende huse er nyere i udformning og udtryk og ikke landsbyagtige.
- Håndbogen nævner rettelig hensyn til naboer men da huset jo vender ud til åben areal er det ikke noget problem
- Endelig syntes vi også værd at bemærke at det billede som vil møde evt. forbipasserende vil være et stort, flot nyt hus i stedet for en gammel nedrivningsklar gård.

Se BILAG 4 for billeder af ovenstående nævnte eksempler samt yderligere eksempler.

VÆKSTHUS

Vi ønsker på sigt (2-3 år) at opføre et væksthuse som vi forestiller os skal være til blandet anvendelse (drivhus og udestue), derfor også med pejs eller brændeoven. Se forventet placering på oversigtstegning.

CARPORT

- Opføres af Huscompagniet på samme tid og i samme materialer/stil som hovedhus og stald.
- Det påtænkes/overvejes at etablere en eller anden form for væg mellem carport og hovedhus. Dette er et ønske fra Ishøj Kommunes byplanlægningsafdeling og Kroppedal museum (De ønsker at nordsiden fremstår som én eller sammenhængende bygning).

NEDRIVNINGSTILLADELSE

De eksisterende bygninger er ikke vedligeholdt i årtier og heller ikke klassificeret som bevaringsværdige og vi vil derfor gerne nedrive. Vi forventer at kontrahere med M.L Larsen Entreprise Aps som er et større entreprenørfirma med speciale i nedrivning. Miljø check og sikker bortskaffelse, mv. er selvfølgelig del af aftalen. Mere information om firmaet: <https://mllarsen.dk/>