

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

Torslunde 2/3-2014

Svar på naboorientering om Torslunde Bygade 17 fra nabo Torslunde Bygade 15

Efter den uheldige proces omkring manglende naboorientering december '13/januar '14 formulerer vi herunder en række indsigelser, som har det klare formål at begrunde, hvorfor den af kommunen udstedte dispensation til Torslunde Bygade 17 bør trækkes tilbage.

Den altoverskyggende årsag er, at projektet på Torslunde Bygade 17 overskrider bebyggelsesprocenten fastlagt for området så meget, at det på ingen måde kan betegnes som "*mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser,*" som er det, Byrådet kan meddele dispensation til (Lokalplan 1.15, side 9).

Derudover er materialet i Naboorienteringen ikke korrekt (bilag 16), og vi mener også, at en række andre punkter medfører betydelig risiko for præcedensdannelse, der for alvor kan ændre de helt karakteristiske træk ved Torslunde Landsby.

Vi forventer svar på enkelte konkrete spørgsmål, og slutteligt ønsker vi at gøre opmærksom på og eksemplificere inkonsekvente afgørelser over for borgerne i Ishøj Kommune.

Borgmester Ole Bjørstorp skrev i Sydkysten 28/2-2014, at lokalplanen for Torslunde skal administreres restriktivt for at sikre bevarelsen af et smukt og hyggeligt landsbymiljø. Ishøj Kommune fører endda sag omkring byjordene i Torslunde Landsby for at sikre overholdelse af lokalplanen. Vi står derfor helt uforstående overfor, at Teknik- og Bygningsudvalget har godkendt det fremsendte projekt på Torslunde Bygade 17, der er langt fra at overholde lokalplanens bestemmelser.

Nedenstående tabel lister en række forhold, som vi forventer bliver overvejet og besvaret, og som begrunder, hvorfor dispensationen til nedrivning og opførelse af fremsendte projekt bør trækkes tilbage. Vi står meget gerne til rådighed for en uddybning af punkterne.

Med venlig hilsen

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

Venstre kolonne: Fortløbende nummerering af punkter

Midter kolonne: Primært citater

Højre kolonne: Vores kommentarer til punktet

BR: Bygningsreglementet

L1.15: Lokalplan 1.15

TB: Torslunde Bygade

T&B: Teknik- og Bygningsudvalget

NO: Naboorientering

<p>1</p>	<p>L1.15, side 2 <i>"Hensigten med lokalplanen er af bevarende karakter, således at hensynet til byens nuværende og fremtidige funktion afvejes med hensynene til byens og omgivelsernes visuelle fremtræden, og således at de kulturhistoriske spor ikke går tabt.</i></p> <p><i>Med de kulturhistoriske spor tænkes på de træk ved landsbyens oprindelse og udvikling, som stadig fremtræder den dag i dag.</i></p> <p><i>Hensigten med lokalplanen er således at fastlægge rammerne for såvel eksisterende som ny bebyggelse, således at landsbyens nuværende struktur og udseende kan fastholdes ved bevaring af karakteristiske træk som grundstørrelser, veje og stier, bebyggelsens udformning, materialevalg, beplantning m.v."</i></p> <p>NO <i>"Facaden mod vej vil have et facadeudtryk og proportioner meget lig det oprindelige hus."</i></p> <p><i>"Derudover vil ansøger gerne forlænge huset ud mod havesiden med et mere moderne udseende."</i></p>	<p>Flere dele af projektet på TB17 medtager i vores øjne ikke <i>"hensynene til byens og omgivelsernes visuelle fremtræden"</i>, og vi mener ikke, at det lever op til <i>"at landsbyens nuværende struktur og udseende kan fastholdes ved bevaring af karakteristiske træk som grundstørrelser, veje og stier, bebyggelsens udformning, materialevalg, beplantning m.v."</i></p> <p>L1.15 lægger vægt på en række træk som værende karakteristiske, hvorfor vi ikke finder det tilstrækkeligt, at en ny bebyggelse mod vej fremstår <i>"meget lig det oprindelige hus"</i>.</p> <p>Dette begrundes af flere af de følgende punkter.</p>
<p>2</p>	<p>L1.15, side 9 <i>"Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.</i></p> <p><i>Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan."</i></p>	<p>Vi mener, at projektet på TB17 hører til i kategorien <i>"væsentlige afvigelser fra lokalplanen"</i>.</p> <p>Vi mener derfor, at nærværende projekt kun kan godkendes ved <i>"tilvejebringelse af en ny lokalplan."</i></p>
<p>3</p>	<p>L1.15, side 14 <i>"6.1 Boligbebyggelse skal opføres i en etage med udnyttelig tagetage."</i></p> <p>BR10, bilag 1: <i>"B.1.1.6 Beregning af etageantal</i> <i>Stk. 1. Hver af bygningens etager inklusiv stueetage medregnes i etageantallet sådan som det fremgår af BBR-registret. Til etageantallet medregnes desuden:</i></p>	<p>Ifølge lokalplan er nybyggeri tilladt i 1½ etage.</p> <p>I projektet TB17 indeholder bygningen mod vej 1½ etage og tilbygningen 2 etager.</p> <p>Ifølge BR10 indeholder det samlede projekt 3 etager: udnyttelig tagetage, stueetage og kælder.</p>

	<p>1) udnyttelige tagetager og 2) kældre, hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn.”</p> <p>NO: “Huset vil kun fremstå som to etager mod have. Nabohuset på Torslunde Bygade 15 har tilsvarende udgang til have fra kælder, dog er huset opført før Lokalplan 1.15 blev vedtaget.”</p>	<p>Alle 3 etager fremstår tydeligt mod Lille Vejle Å, de 2 i gavlen på tilbygningen og hertil kvisten i tagetagen, hvorfor vi mener, det er misvisende i NO, at “huset vil kun fremstå som to etager mod have”.</p> <p>Torslunde Bygade er karakteriseret ved relativt kompakte boliger tæt på vejen. Boliger i 1½ plan understøtter dette, fordi huset ikke “breder sig ud over grunden”. Projektet TB17 er helt anderledes ved det, at husets tilbygning strækker sig cirka 18m ned i haven, så tilbygningen virker som et hovedhus, både i udformning og indretning.</p> <p>Denne markant anderledes måde at udforme huset på, mener vi, der herigennem er risiko for at danne præcedens for, hvilket for alvor vil ændre landsbyens karakteristiske træk.</p> <p>Vi mener, det er misvisende at benytte henvisning til TB15, netop fordi TB15 er opført før L1.15, og derfor ikke er opført under L1.15’s krav. TB15 har ikke loftplan, da det er udført med lavt tag, hvorfor TB15 har 2 etager.</p>
4	<p>L1.15, side 14 “6.2 Ny bebyggelse samt om og tilbygninger skal tilpasses landsbyens struktur og skal placeres og udføres med et materialevalg, der harmonerer med helhedsbilledet i landsbyen.</p> <p><i>Dette gælder særligt i relation til bevaringsværdige bygninger.”</i></p>	<p>NO orienterer ikke om §6.2, ligesom den, ifølge referatet, ikke fremgår af materialet forelagt T&B 16/1-2014 (bilag 1).</p> <p>Vi mener ikke, at projektet på TB17 “harmonerer med helhedsbilledet i landsbyen”, konkretiseret primært ved bebyggelsesprocenten, men også hele projektets tilbygning med en gavl i to etager mod Lille Vejle Å, med skrånende tag fra vest mod øst og cirka 18m lang facade, der delvist følger den skrå hæk nord/syd mod TB15 (jf. forrige pkt.).</p> <p>Det er en skærpende omstændighed at udelade denne paragraf i netop dette tilfælde, da “dette gælder særligt i relation til bevaringsværdige bygninger,” og TB17 er en bevaringsværdig bygning.</p> <p>Der bør derfor søges dispensation fra §6.2.</p>

<p>5</p>	<p>L1.15, side 14 <i>"6.3 Bebyggelsesprocenten fastlægges til 25, men skal beregnes af det areal der fremkommer ved fra ejendommens areal at fratrække det areal nærmest åen, der begrænses af den rette linie fra naboskel til naboskel trukket mellem 1/3-delspunktet målt fra åen til vejen.</i></p> <p><i>Ad. 6.3 For delområde A1, området mellem Lille Vejle Å og Toroslunde Bygade I Lille Bygade gælder at grundene er meget lange, nogle har en meget lille udstrækning ved bygaden men stor udstrækning ved åen andre det om- vendte forhold. Når dette ses i sammenhæng med den traditionelle placering af bebyggelsen tæt og intimt ud til bygaden vil der fremkomme misforhold om man fastsatte en bebyggelsesprocent af en ejendoms totale areal se eksemplet efter "Ad. 6.4"."</i></p>	<p>Lokalplanen foreskriver en bebyggelsesprocent på 25.</p> <p>Vi mener, der er fejl i beregningen af arealet for projektet på TB17, som anslået er minimum 27m² mere end oplyst (bilag 16).</p> <p>Projektet på TB17 har en bebyggelsesprocent på mere end 44, hvilket giver projektet en overskridelse af §6.3 på mere end 76%.</p> <p>Vi gør opmærksom på, at der er yderligere minimum 50m² i kælder som ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.</p> <p>Udgangspunktet for størrelsen af en bolig på grunden på TB17 er for at overholde bebyggelsesprocenten max ca. 175m² (bilag 5).</p> <p>Vi har af Ishøj Kommune fået oplyst, at der ikke tidligere er dispenseret fra bebyggelsesprocenten på 25 inden for L1.15's område (Bilag 15).</p> <p>TB11 var et bevaringsværdigt hus, som blev revet ned, og der er opført nyt hus. Her er bebyggelsesprocenten 16,5 (bilag 2).</p> <p>I Dispensation til nedrivning af bygning på TB11 af 23/5-2011 (bilag 3) fremgår det, at <i>"en ny bolig skal overholde lokalplanens bestemmelser vedrørende størrelse og højde, således at proportionerne svarer til byggestilen i Toroslunde landsby"</i>.</p> <p>Dette er ganske enkelt ikke tilfældet i projektet for TB17.</p>
<p>6</p>	<p>L1.15 <i>"6.4 Mod Lille Vejleå fastsættes en byggelinie svarende til den rette linie fra naboskel til naboskel trukket mellem 1/3-delspunkterne målt fra vejen til åen."</i></p>	<p>Vi mener ikke, at det er korrekt som anført i NO, at byggelinjen jf. punkt 6.4 ikke bliver overskredet (bilag 16).</p> <p>Der bør derfor søges dispensation fra §6.4.</p>

<p>7</p>	<p>NO: <i>"§ 6.3: "Bebyggelsesprocenten fastlægges til 25..". I henhold til kommuneplan 2009 er bebyggelsesprocenten for området 30. Der er få gange tidligere dispenseret til en højere bebyggelsesprocent i tilfælde, hvor det blev vurderet, at den højere bebyggelsesprocent ikke udgjorde en væsentlig synlig forskel, fx hvor en tagetage, som ikke var mulig at udnytte, skulle medregnes i bebyggelsesprocenten."</i></p> <p>L1.15 side 7 <i>"Denne beskrivelse af Torslunde landsby danner det direkte oplæg for den vigtigste del af denne lokalplan, nemlig afsnittet om lokalplanens bestemmelser, idet det er disse værdier, som ønskes sikret ved hjælp af dette regelsæt, uden dog at blive alt for restriktivt".</i></p>	<p>Af NO fremgår det: <i>"I henhold til kommuneplan 2009 er bebyggelsesprocenten for området 30."</i> Lokalplaner kan fastsætte andre regler.</p> <p>Når §6.3 anviser en bebyggelsesprocent på 25 for Torslunde, understøtter det bl.a. L1.15, side 6, at <i>"det er et fint træk, at man bevarer kontakten med landskabet gennem mange små udkik mellem bygningerne"</i>. Med en lavere bebyggelsesprocent fremstår grundene ikke "fyldt" – eller som administrationen formulerede det til TB11, <i>"en ny bolig skal overholde lokalplanens bestemmelser vedrørende størrelse og højde, således at proportionerne svarer til byggestilen i Torslunde landsby"</i>.</p> <p>Vi har af Ishøj Kommune fået oplyst, at der er givet følgende dispensationer fra bebyggelsesprocent på 25 (bilag 15): <i>"Friggasvej 1A, B og C fra 25 til ca. 27%.</i></p> <p><i>Ellekilde 2,4 og 15. Der er dispenseret fra 25 til 30 % til dem, der bygger i 1½ plan."</i></p> <p>Ingen af disse dispensationer er givet i de historiske dele af Ishøj og Torslunde Landsbyer.</p> <p>Ishøj Kommune giver således ikke, som ellers beskrevet i NO, eksempler på, at der er dispenseret til mere end kommuneplanens 30%.</p> <p>Selv hvis man udelader særreglen om beregningsgrundlag i §6.3 og benytter grundens fulde areal til at beregne bebyggelsesprocenten, har projektet på TB17 en bebyggelsesprocent på minimum 32,8 (jf. bilag 16).</p> <p>Vi mener dog ikke, at det kan begrundes at henvise til kommuneplanens bebyggelsesprocent på 30, da projektet på TB17 er underlagt L1.15, hvor den lavere bebyggelsesprocent på 25 forekommer at have baggrund i lokalhistoriske årsager, der understøtter landsbyens karakteristiske træk.</p>
----------	---	---

8	<p>NO: <i>"I dette tilfælde gør hensynet til facadens proportioner mod vej, at denne del af huset ikke kan udnyttes optimalt, det medvirker derfor til behov for en større bolig. Huset vil være på i alt 275m2 og dermed have en bebyggelsesprocent på 40."</i></p>	<p>Den 23/1-2013 fremsendte mulige købere udkast til nyt hus, såfremt de kunne opnå tilladelse til nedrivning af eksisterende bevaringsværdig bygning (bilag 5).</p> <p>Fremsendte forslag overskred ikke bebyggelsesprocenten på 25.</p> <p>I fremsendte forslag blev hus mod vej udnyttet til værelser, toilet og bad. Fremsendte forslag indeholdt ikke udnyttelse af tagetage, da der var lav rejsning.</p> <p>I nuværende projekt på TB17 indeholder huset mod vej bryggers, 2 badeværelser, samt entre, med loft til kip i over halvdelen af arealet.</p> <p>Vi mener, at det tidligere fremsendte forslag viser, at bygningen mod vej godt kan indrettes til boligformål.</p> <p>Vi mener derfor ikke, at der er belæg for i NO at skrive, at <i>"denne del af huset ikke kan udnyttes optimalt, det medvirker derfor til behov for en større bolig."</i></p> <p>Vi savner et sagligt grundlag for udtrykkene <i>"ikke kan udnyttes optimalt"</i> og <i>"behov for en større bolig"</i>.</p> <p>Afsnittet i NO indikerer, at dette behov skulle begrunde en overskridelse af bebyggelsesprocenten på 25. Det mener vi ikke er korrekt fremstillet.</p> <p>Vi gør igen opmærksom på, at der er yderligere minimum 50m2 under tag i kælderetagen, som ikke medtages i bebyggelsesprocenten, men som kan benyttes til at udfylde et "behov". Derudover er beregningsarealet ikke er korrekt (bilag 16).</p> <p>Det er derfor ikke retvisende i NO at skrive, at <i>"huset er på 275m2"</i>.</p>
9	<p>NO: <i>"I henhold til lokalplanen beregnes bebyggelsesprocenten ud fra et reduceret areal, da 1/3 af arealet nærmest Lille Vejle Å</i></p>	<p>L1.15 §6.3 indeholder 2 retningslinjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bebyggelsesprocent på 25 - beregningsareal på 2/3-linje

	<p><i>skal fratrækkes. Dog kan hele grunden medregnes, hvis byggelinjen mod åen overskrides og bebyggelsesprocenten for det nye hus ville dermed blive 30. I dette tilfælde overskrides byggelinjen dog ikke."</i></p> <p>L1.15, side 14 <i>"6.4 Mod Lille Vejleå fastsættes en byggelinie svarende til den rette linie fra naboskel til naboskel trukket mellem 1/3-delspunkterne målt fra vejen til åen.</i></p> <p><i>6.5 Byrådet kan dog i særlige tilfælde, hvor en overskridelse af byggelinien kan være påkrævet af hensyn til opnåelse af en god helhedsløsning, fravige bestemmelsen i pkt. 6.3."</i></p>	<p>L1.15 §6.5 henviser til "bestemmelsen i pkt. 6.3" – en tydelig indikation af ental.</p> <p>Hvad mener administrationen, der kan dispenseres fra? Bebyggelsesprocent på 25 eller beregningsarealet på 2/3-linje?</p> <p>Vi mener ikke, det virker logisk, at man kan blive "belønnet" for at overskride 1/3-dels byggelinjen ved at få lov at beregne bebyggelsesprocenten ud fra grundens fulde areal, som ellers beskrevet i NO.</p> <p>Og vi mener som førnævnt, at overskridelsen af bebyggelsesprocenten langt overskrider de "<i>mindre væsentlige lempelser</i>", Byrådet kan dispensere til.</p>
10	<p>L1.15, side 14 <i>"6.6 Der fastsættes en byggelinie til Torslunde Bygade og lille Bygade på 2,5 meter fra vejskel."</i></p> <p>NO: <i>"§ 6.6: "Der fastsættes en byggelinje til Torslunde Bygade på 2,5 m fra vejskel." Det vurderes, at være mest hensigtsmæssigt, at placere det nye hus på den nuværende placering, både i forhold til grundens udformning men også for at bibeholde et vigtigt og bevaringsværdigt træk ved det nuværende hus."</i></p>	<p>Vi er enige med administrationen i deres vurdering, som vi mener, er i overensstemmelse med hensigten med L1.15.</p>
11	<p>L1.15, side 14 <i>"6.7 Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel, sti eller vej end 2,5 meter."</i></p>	<p>NO orienterer ikke om denne paragraf, ligesom den, ifølge referatet, ikke fremgår af materialet forelagt T&B 16/1-2014 (bilag 1).</p> <p><i>"... at placere det nyt hus på den nuværende placering"</i> overtræder §6.7</p> <p>Det bør fremgå af materialet, at denne placering betyder, at der skal dispenseres fra §6.7, uagtet vurderingen om det mest hensigtsmæssige ved denne placering af et nybygget hus.</p>
12	<p>L1.15, side 14 <i>"6.8 Bebyggelse skal i princippet placeres på eksisterende terrænniveau."</i></p>	<p>Det fremsendte materiale indeholder ikke koter. Projektet på TB17 ligger på en skrånende grund.</p> <p>Det er ikke muligt at vurdere, hvorvidt projektet på TB17 "<i>i princippet placeres</i></p>

		<p>på eksisterende terrænniveau", når nuværende og fremtidige højder ikke fremgår af materialet.</p> <p>Vi ønsker dette belyst for at vurdere, hvorvidt der kræves dispensation fra §6.8.</p> <p>Vi henviser til den omfattende debat af terrænregulering i akterne i sagen om Torslundevej 133 og opfordrer til stor fokus på netop dette forhold.</p>
13	<p>L1.15, side 14</p> <p><i>"6.9 Ny bebyggelse skal i videst muligt omfang placeres så nær vejbyggelinien som muligt og med facaden parallelt med denne, således at facadehøjden mod Lille Vejleå minimeres mest muligt."</i></p> <p>Naboorientering:</p> <p><i>"(...) vil ansøge gerne forlænge huset ud mod havesiden med et mere moderne udseende. Mod havesiden vil huset fremstå som i to etager, da der er direkte udgang fra kælderens til haven pga. grundens niveauspring.</i></p> <p><i>Facaden mod vej vil fremstå i filtset mur, vinduer med sprosser og tag med tagsten men uden skorsten . Gavlene vil fremstå med træbeklædte gavltrekanter og et rundt vindue. Facaden mod vej vil have et facadeudtryk og proportioner meget lig det oprindelige hus. Mod haven vil der være et større glasparti og tagfladen vil have en kvist. Se fig. 1 facade mod vej og fig. 3 facade mod have."</i></p>	<p>NO orienterer ikke om §6.9, ligesom den, ifølge referatet, ikke fremgår af materialet forelagt T&B 16/1-2014 (bilag 1).</p> <p>NO oplyser, at facaden mod vej vil være meget lig det oprindelige hus. Mod haven vil huset fremstå mere "moderne" og i "to etager".</p> <p>Ansøgningen viser, at man fra vejen, udover et hus der svarer til det nedrevne, vil kunne se tilbygningen nord/syd mere end 3,5m øst herfor. I dag fremstår området fra hus til skel grønt og let bevokset, hvorved "kontakten" med landskabet/skoven bevares ved kig ned gennem bygningerne.</p> <p>§6.9 tydeliggør, at L1.15 også lægger vægt på landsbyens karakteristiske træk mod Lille Vejle Å og ikke kun mod vej.</p> <p>Ved kig fra Lille Vejle Å mod huset fremstår projektet på TB17 tydeligt med 2 etager i tilbygningen og 1 etage i loftplan med kvist, dvs. i 3 etager.</p> <p>§6.9 beskriver, at facaden skal ligge parallelt med vejbyggelinjen, "således at facadehøjden mod Lille Vejle Å minimeres mest muligt."</p> <p>Vi har målt projektet på TB17 til at være ca. 15m mod vej og ca. 18m (ekskl. svalegang) mod TB15. Tilbygningens facade er altså længere end facade mod vej, og den har en fuld gavl i to etager mod Lille Vejle Å.</p>

		<p>Disse forhold viser, at projektet på TB17 ikke minimerer facadehøjden mod Lille Vejle Å "<i>mest muligt</i>", hvorfor der bør søges dispensation fra §6.9.</p> <p>Det noteres, at der blev ansøgt om at vende nybygget hus på TB11 med gavl mod vej, og at §6.9 blev brugt som begrundelse for at afslå dette (bilag 3).</p>
14	<p>L1.15, side 14 "<i>6.11 Mod naboskel, sti eller vej må højden ikke være over 1,4 x afstanden til skellet.</i>"</p> <p>NO: "<i>§ 6.11: "Mod nabo, sti eller vej må højden ikke være over 1,4 x afstanden til skellet". I henhold til husets overskridelse af højde og afstand til skel er overskridelsen kun mindre og ikke væsentlig. Se de orange hjørneafskæringer på fig.3, som angiver overskridelsen."</i></p>	<p>Jf. NO "<i>... at placere det nye hus på den nuværende placering</i>" betyder, at det nordøstlige hjørne af bygningen ligger i skel, og §6.11 overskrides herfra og et stykke sydover på grunden.</p> <p>Dette bør fremgå af materialet, uagtet vurderingen om det mest hensigtsmæssige ved denne placering.</p> <p>NO forholder sig udelukkende til overskridelsen ved bygningens sydlige ende. NO beskriver overskridelsen som "<i>mindre og ikke væsentlig</i>".</p> <p>Vi savner en faktisk angivelse af, hvor stor overskridelsen er?</p> <p>Vi måler overskridelsen til at være mellem ½-1m. Da taghøjden det pågældende punkt er mere end 5m, opstår der en ikke ubetydelig skyggevirkning mod TB15, som ligger stik øst for bebyggelsen.</p> <p>Deraf mener vi, det er misvisende i NO at betegne overskridelsen som "<i>mindre og ikke væsentlig</i>."</p>
15	<p>L1.15 indeholder under §6 to generelle punkter og ni specifikke punkter for bebyggelsens omfang og placering for delområde A1, hvor TB17 ligger, dvs. 11 punkter.</p>	<p>Vi mener som ovenfor beskrevet, at projektet på TB17 kræver dispensation fra minimum 8 af 11 punkter (6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7, 6.9 og 6.11) for bebyggelsens omfang og placering, svarende til 72% af bestemmelserne.</p> <p>Generelt stiller vi spørgsmålstegn ved, om det fremsendte projekt er det rigtige til grunden på TB17. Det er en relativt stor grund, og der forekommer at være rig mulighed for at udforme et projekt, der overholder lokalplanens hensigter og bestemmelser.</p>

<p>16</p>	<p>L1.15, side 16 <i>“Ad 7.1 Torslunde landsby udviser ikke nogen typisk byggetradition, men kan karakteriseres som bygningsmæssigt meget sammensat.</i></p> <p><i>Der er derfor ikke fastsat snævre grænser for bebyggelsens ydre, men alene bestemmelsen om t at der ved byggeri skal tages hensyn til den omkringliggende bebyggelse.”</i></p> <p>BR10, 2.3.3 Afstandsforhold <i>“Stk 2: Ved fastlæggelse af afstande efter stk. 1 skal det i øvrigt sikres, at:</i> 1) <i>Tagvand holdes på egen grund.</i> 2) <i>Vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.”</i></p>	<p>Vi mener, at opførelse af to etager tæt på 1/3 byggelinjen ikke tager <i>“hensyn til den omkringliggende bebyggelse”</i> og giver <i>“væsentlige indbliksgener”</i> i forhold til TB15.</p> <p>Vi har på tegningerne i ansøgningen målt den projekterede svalegang til at være 2,6m over jorden. Vi mener ligeledes, at denne svalegang ikke tager <i>“hensyn til den omkringliggende bebyggelse”</i> og giver <i>“væsentlige indbliksgener”</i> i forhold til TB15.</p> <p>Vi henviser til forslaget fra tidligere mulige købere til TB17 (bilag 5), som vi mener er flot udformet i forhold til at minimere gener for naboer.</p>
<p>17</p>	<p>L1.15, side 9 <i>“Lokalplanen indeholder i § 9 bestemmelse om, at bebyggelser, der er fundet bevaringsværdige ikke må nedrives uden tilladelse fra Byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.”</i></p>	<p>Ishøj Kommune risikerede at skulle overtage TB17 mod erstatning, såfremt afslag på dispensation til nedrivning gjorde, at huset ikke kunne sælges.</p> <ul style="list-style-type: none"> - TB17 til salg siden 2007. - Kontinuerligt interesserede købere, alle med forudsætning om nedrivning - 4/2-2013 i mail indikerede administrationen til mulige købere, at man formentlig ville indstille negativt til nedrivning. - 18/4-2013 på T&B møde blev sælgers ansøgning (bilag 6) om nedrivning behandlet. Brevet fra 12/2-2013, gjorde opmærksom på, at sælger ikke længere kunne vedligeholde ejendommen. - Ejendommen var i 2007 udbudt til 3.295.000,-. Sælgers brev beskriver at have en købsaftale på 1.300.000,- forudsat tilladelse til nedrivning. - 18/4-2013 på T&B møde indstillede administrationen til, at der ikke skulle gives tilladelse til nedrivning (bilag 7). T&B valgte at udsende naboorientering og udsætte punktet til næste møde. - 21/5-2013 på T&B møde blev det vedtaget: <i>“at være positive</i>

		<p><i>overfor nedrivning under forudsætning af, at der udarbejdes et konkret projekt, der kan godkendes og som passer til landsbyens særpræg.” (Bilag 8)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ole og Pia Beckmann Skourup tinglyste skøde (Bilag 9) den 16/4-2013 med en købssum på 1.240.000,-. <p>Vi undrer os over, hvorfor der efter 5 års konsekvent afslag på nedrivning af TB17 ændres holdning 21/5-2013?</p>
18	<p>Svar på indsigelser på naboorientering (bilag 10):</p> <p><i>”Der har siden 2001 været i alt to nedrivninger af bevaringsværdige bygninger: Torslunde Bygade 11, Torslundevej 133. Der er givet tilladelse til nedrivning på baggrund af husenes tilstand. Der kan være nedrevet andre bygninger, som ikke var bevaringsværdige og derfor ikke krævede tilladelse efter lokalplanens bestemmelser.”</i></p>	<p>Begge nyopførte huse på Torslunde Bygade 11 og Torslundevej 133 overholder L1.15 i forhold til bebyggelsens omfang og placering.</p> <p>Vi er som udgangspunkt ikke imod en nedrivning af TB17 og havde derfor ikke indsigelser til den tidligere naboorientering.</p> <p>Vi havde en formodning om, at nybyggeri skulle overholde L1.15 – ligesom tidligere interesserede købere af TB17 formentlig også har formodet, hvilket understøttes af mulige køberes spørgsmål til administrationen om størrelse på evt. nyt hus (bilag 5).</p> <p>Vi gør i øvrigt opmærksom på, at der er 8 ejendomme inden for delområde A1 I L1.15 opført i perioden 1640-1912, der bebos og løbende reoveres – og adskillige flere i hele Torslunde (Bilag 11).</p> <p>Vi er bekendt med en anden forespørgsel til administrationen om TB17 primo 2013, som modtog orientering tilsvarende førnævnte. Vi kunne ikke se dette i kommunens tilgængelige dokumenter på matriklen. Er den digitale journalisering for de enkelte matrikler ufuldstændig?</p>
19	<p>Svar på Kroppedals indsigelse på naboorientering på tidligere ejers ansøgning om dispensation til nedrivning (Bilag 10):</p> <p><i>”Administrationen har i 2013 foretaget en gennemgang af alle bevaringsværdige</i></p>	<p>Vi har forespurgt administrationen om bevaringsværdien for TB17 for at få indblik i baggrunden for beslutningen om at give tilladelse til nedrivning.</p>

	<p>bygninger i Ishøj Kommune og kan konstatere, at nogle udpegninger har en meget lav bevaringsværdi og andre med høj bevaringsværdi, f.eks. landsbyernes gårde ikke er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanerne.”</p>	<p>Administrationen vil ikke udlevere denne oplysning.</p>
20	<p>Indsigelse på naboorientering fra Bylauget på tidligere ejers ansøgning om dispensation til nedrivning (Bilag 10): <i>“(…) ser en stor risiko for at nybyggeri ikke bevarer landsbyens karakteristiske træk.”</i></p>	<p>Kommunens svar henviser til L1.15 §1, §6.2, samt lokalplanens krav om placering og højde, herunder at huset skal være i 1½ plan.</p> <p>Vi mener ikke, at projektet på TB17 følger kommunens eget svar på Bylaugets tidligere indsigelse.</p>
21	<p>Eksempler på forskellige håndtering af dispensationer: TB15 fik 15/6-2009 afslag på opførsel af carport nærmere vejskel end 2,5m (bilag 12). Begrundelsen lød: <i>”Udvalget har valgt ikke at meddele dispensation til det ansøgte udfra et ønske om at fastholde bestemmelserne i lokalplanen.”</i></p> <p>Torslundevej 123 fik 15/9-2009 afslag på dispensation om at opføre et haveskur nærmere end 10m til ejendommens sydskel (bilag 13). Begrundelsen lød: <i>”Udvalget har valgt ikke at meddele dispensation til det ansøgte udfra et ønske om at fastholde bestemmelserne i lokalplanen.”</i></p> <p>Ansøger klagede til Naturklagenævnet og Borgmesteren, men fik afslag igen.</p> <p>Torslundevej 133 opførte nyt hus efter reglerne i L1.15, men opførte en garage nærmere nabo end 2,5m. Dette skete på baggrund af fejlagtig rådgivning fra kommunen.</p> <p>Ejeren søgte om dispensation efter opførelsen, da der blev klaget over garagens placering.</p> <p>Kommunen meddelte dispensation 23/9-2013 (bilag 14) med begrundelsen: <i>”Opførelse af garager og småbygninger i Torslunde har hidtil været administreret efter bygningsreglementets bestemmelser, hvilket betyder, at mange ejendomme har opført småbygninger som ikke overholder lokalplanens §6.17, i det højden på småbygningerne mod skel overstiger</i></p>	<p>Vi mener, at kommunens afgørelser fremstår inkonsekvent over for borgerne.</p> <p>På Torslunde Bylaugs hjemmeside (www.torslunde.dk) kan man læse et eksempel, hvor tilflyttere til Ellekilde ikke fik tilladelse til at bygge karnap til tagryg. De to sidste huse på Ellekilde er nu bygget med karnap til tagryg.</p> <p>Vi mener, at inkonsekvent sagsbehandling kan have stor betydning for den enkelte borger, også i økonomisk henseende.</p> <p>I sagen om TB17 er prisen over 5 år ændret fra en udbudspris på 3.295.000,- til en salgspris på 1.240.000,-. Der har løbende været mulige købere, men på betingelse af dispensation for nedrivning af huset.</p> <p>Som modtager af afslag har vi på TB15 måttet flytte carport til et mindre ønskeligt sted. Såfremt vi havde opnået dispensation, kunne vi have disponeret vores grund anderledes.</p> <p>I sagen om Torslundevej 123 havde ansøger opnået forhåndstilsagn fra alle naboer til dispensation. Kommunens afslag har medført betydelig forlængelse af opførelsen af nyt haveskur, som ikke ligger som ønsket.</p> <p>I sagen om Torslundevej 133 ville ejer føre erstatningskrav på baggrund af</p>

lokalplanens bestemmelse om at "mod naboskel, sti eller vej må højden ikke være over 1,4 x afstanden til skellet.

Kommunen ønsker at fastholde landsbyens udtryk, med tæt bebyggelse, som er karakteriseret ved mange småbygninger som hidtil er opført efter reglerne i bygningsreglementet og som derfor ikke har været administreret efter lokalplanens bestemmelser om højde mod naboskel, sti og vej."

Dette blev meddelt klager og blev brugt som svar på indsigelser i sagen.

Administrationen meddelte T&B 16/4-2013 følgende: "*Opførelse af garager og småbygninger i Torslunde har, som garagen, hidtil været administreret efter bygningsreglementets bestemmelser, hvilket betyder, at mange ejendomme har opført småbygninger tættere på skel end 2,5 m. Vælger udvalget at meddele afslag på dispensation til garagen, skal garagen fysisk lovliggøres med en nedrivning.*

*Dette vil danne **præcedens** i de sager, hvor der er opført garager og småbygninger tættere på skel end 2,5 m efter 1994 (dvs. lokalplanens vedtagelse) og frem til dags dato. Det vil kunne udløse et betydeligt erstatningskrav fra de berørte lodsejere."*

fejlagtig givet tilladelse, såfremt man blev pålagt at nedrive garagen.

Administrationen angav, at man havde administreret opførelse af småbygninger og garager efter BR og ikke L1.15, hvorfor krav om nedrivning kunne danne præcedens og udløse et betydeligt erstatningskrav fra de berørte lodsejere. Denne udmelding er fuldstændig modsat begrundelsen for afslag på dispensation på TB15 og Torslundevej 123 givet 4 år før.

Kan vi i TB15 – og andre der har fået afslag på dispensationer for småbygninger med begrundelse i at L1.15 skulle overholdes – søge om erstatningskrav for eventuelle merudgifter forbundet med afslaget, da begrundelsen for dispensation for placering af garage på Torslundevej 133 indikerer, at administrationen skulle have brugt BR i disse sager?

Må der disponeres generelt efter BR, når en lokalplan sætter strengere krav, fx 2,5m til skel?

Vi forstår i øvrigt ikke administrationens udmelding om erstatningskrav i sagen om Torslundevej 133, da byggetilladelse af 5/11-2010 i sagen angiver, at både hus og garage skal overholde bestemmelserne i L1.15 (bilag 4).

Vi mener, at ovenstående beskrivelse af forløb på henholdsvis TB17 og Torslundevej 133 viser, at Teknik- og Bygningsudvalget og dettes bagland ikke administrerer L1.15 konsekvent. Hermed modtager borgerne, herunder eventuelle tilflyttere, ikke den nødvendige og forventede ensartede og fagligt begrundede rådgivning og beslutningstagning.

Referat
til
mødet i Teknik- og Bygningsudvalget
den 16. januar 2014 kl. 17:00
i Mødelokale 2D / Svedala, Rådhuset, Ishøj Store Torv 20, etage 2, 2635 Ishøj

Freværende:

Mødedeltagere: OHM, ESH, ACP, MOC

Mødet hævet kl.:19.35

Pkt.

Åbne dagsordenspunkter

- 1 **Forretningsorden for stående udvalg 2014**
- 2 **Styrelsesvedtægt for Ishøj Kommune: Teknik og Bygningsudvalget**
- 3 **Tilladelse til nedrivning af bevaringsværdigt hus og opførelse af nyt hus på Torslunde Bygade 17**
- 4 **Den regionale pulje til fremme af cykling**
- 5 **Ishøj - En tryk by: Plan for forebyggelse af kriminalitet blandt børn og unge**

Lukkede dagsordenspunkter

- 6 **Meddelelser fra Formand og Administration**

Åbne dagsordenspunkter

1. J.nr. 00.01.00-P24-1-13 Lene Jensen

Forretningsorden for stående udvalg 2014

Resumé

Gennemgang af forslag dateret Januar 2014 til forretningsorden for Udvalget.

Sagsfremstilling

I henhold til bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse fastsætter udvalgene selv deres forretningsorden.

Forretningsordenen er gældende for alle udvalg. Det enkelte udvalg har dog mulighed for at tilrette forretningsordenen, såfremt der er særlige forhold som ønskes indarbejdet.

Forslag til beslutning:

Teknik- og Bygningsudvalget vedtager, at forretningsorden for stående udvalg godkendes.

Beslutning

Indstillingen tilføjes:

...idet det tilføjes i kap. 5 §2, at udvalgets medlemmer kan, 14 dage inden udvalgmødet, anmode om at få punkter på dagsordenen.

Tiltrådt.

Bilag

2.

J.nr. 00.22.00-P24-1-14

Ole Horskær
Madsen

Styrelsesvedtægt for Ishøj Kommune: Teknik og Bygningsudvalget

Sagsfremstilling

Styrelsesvedtægten for Ishøj Kommune blev godkendt af Byrådet på mødet 7. Januar 2014.

På udvalgmødet gennemgås indholdet af styrelsesvedtægten for udvalget. I gennemgangen deltager de ansvarlige centerchefer for de opgaver, der hører under udvalgets område.

Opgaverne vil mundtligt blive gennemgået overordnet, ligesom organiseringen og de medarbejderressourcer og den økonomi der er afsat til opgaverne vil blive gennemgået overordnet.

Det foreslås at udvalget på kommende møder vil blive præsenteret lidt mere grundigt for opgaver og nøglemedarbejdere på områderne, fx ved besøg på centrene i forbindelse med udvalgmøder.

Forslag til beslutning:

Teknik- og Bygningsudvalget indstiller, at tage styrelsesvedtægten og den tilhørende orientering til efterretning. Der tilrettelægges plan for besøg på centrene.

Beslutning

Indstillingen tilføjes:

- at organisationsdiagrammet konsekvensrettes, så det stemmer overens med teksten i vedtægten.
- at administrationen kommer med et forslag til revidering af styrelsesvedtægten opgavebeskrivelse for udvalgets område.

Tiltrådt.

Bilag

- TBU - Styrelsesvedtægt med forside 2014 (2)

3.

J.nr. 01.02.05-P25-1300374-13

Joan Jacobsen

Tilladelse til nedrivning af bevaringsværdigt hus og opførelse af nyt hus på Torslunde Bygade 17

Sagsfremstilling

Arkitekt Palle Lören søger på vegne af ejere Ole og Pia Beckmann-Skourup om tilladelse til at nedrive eksisterende bevaringsværdigt hus og opføre nyt hus på ejendommen Torslunde Bygade 17, matr.nr. 2b. Torslunde (se bilag B).

Ansøgningen blev behandlet på Teknik- og Bygningsudvalgsmøde i december 2013, hvor det blev besluttet, at sende ansøgningen i naboorientering (se bilag E).

Ansøgningen har efterfølgende været i naboorientering, og der er ikke kommet indsigelser

Forslag til beslutning: