

Indsigelser fra MOSEVEJ 7

Fra: Søren Thomsen [st@frbvvs.dk]

Til: Birol Yücelbas [BIY@ishoj.dk]

Cc: Anja Carlslund [acp@ishoj.dk]

Sendt dato: 4/25/2018 9:19 PM

Modtaget Dato: 4/25/2018 9:19 PM

Vedrørende: Vedr. Engsvinget 8

Hej Anja og Birol,

Jeg mener at det er forkasteligt at sagen har taget denne karakter.

Jeg har nu brugt uanet tid og bekymring omkring dette projekt som kommunen fra start helt har undladt at orientere de bagvedliggende husejere om. Der har kun været en nabo høring i forbindelse med det første fremsendte projekt. Dette projekt havde jeg ikke nogen indvendinger imod.

Dette projekt var placeret lave i terræn end nu opførte og havde tillige skråt faldende tag mod vest. Huset fremstod ligeledes i en etage mod vest, ligesom der ikke var nogen form for indsigt gener mod bagboer. Det efterfølgende projekt som der blev fremsendt til kommunen fra ejer, var af en helt anden karakter og ikke på nogen måde sammenlignelig med det første.

Det skal her kort opridses at den nye bygning var placeret højere i terræn hvilket reelt ville medføre at oprindelige det skrå højdegrænseplan blev overskredet. Bygningen havde nu en reel ekstra etage og fremstod som en to etages bygning og med en stor tagterrasse mod vest på 22m² i bygningens fulde bredde med et kæmpe panoramavindue. Den vanlige balkonudformning for området med indlæggende balkoner var nu blevet til en kæmpe stor åben tagterrasse med indblik til samtlige haver i omkringliggende ejendomme.

Jeg er desværre nu bekendt med at vi omkringliggende beboere er langt dårligere stillet i vores indsigelser over for dette projekt. Jeg mener at det ligner en klar fejl fra byggesags behandlerne ikke at informere omkring det nye projekt der blev ansøgt om anden gang. Specielt fordi det havde en så anderledes karakter og udformning. Som statsforvaltningen senere har givet medhold i. Jeg vil tro nu når huset er færdigbygget at de ansatte i byggesags afdelingen vil kæmpe med næb og klør for at undgå nogen form for accept af fejl fra deres side. Og dette vil påvirke deres vurdering i denne sag.

Jeg mener endvidere at politikerne ikke har været ordentligt orienteret omkring dette meget atypiske projekt for at kunne træffe en ordentlig afgørelse. Det syntes også besynderligt at statsforvaltningens kommentarer til sagen ikke vinder gehør hos byggesagsafdelingen. Personligt har jeg i flere kommuner undersøgt om hvorledes at deres byggesagsafdeling ville stille sig til en tilsvarende sag.

Resultatet er ganske entydigt. De ville på ingen måde tolke bygningsreglementet på en sådan måde at det ville kunne lade sig gøre at bygge et toplans hus inden for den gældende lokalplan. Ligeledes bøje bygningsreglementet således at en udformning på en såkaldt ikke eksisterende skorsten samt isoleret ventilationsrum kunne lade sig gøre at opføre.

Jeg er ganske uforstående over for hvad der er tilladt i projektet.

Lad mig blandt andet nævne to forhold:

De kæmpe store tagterrasser, hvoraf den mod vest på 22m² i bygningens fulde bredde med et kæmpe panoramavindue, er ganske uforståelig hvorledes at der kunne gives tilladelse til dette da der nu er fuldt udsyn og indsigt til alle bagvedliggende haver fra denne.

I bygningsreglement er der beskrevet i Kapitel 2.2.3 Helhedsvurdering, 2.3.1 Generelle kriterier Stk. 1 Ved regulering af et eller flere af de bebyggelsesregulerende forhold i kapitel 2.3.2-2.3.5 skal kommunalbestyrelsen lade følgende forhold indgå i bedømmelsen:

- 1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse.
- 2) Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.
- 3) Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og **nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.**

Det virker da ikke som om at dette har været taget i ed da byggesagsafdeling godkendte bebyggelsen.

En anden besynderlighed er den nu meget omtalte skorsten.

Dette er IKKE en skorsten. Det er et kæmpe ventilationshus der fylder 6,5 m² i plan og 2, m² i højden i alt 13,5 m³. Det har intet med en skorsten at gøre, end ikke funktionen.

Der vil aldrig være brug for en skorstensfejer idet der ikke er en skorsten. Men derimod et aftræk fra en gaspejs og afkast for emhætte samt afkast for ventilationsanlæg. Det sidste bevirker at der også skal være en dør ind til dette i øvrigt isolerede rum for servicering.

Det er mig ufatteligt at byggesags afdelingen har givet tilladelse til dette. Men også at svaret eller snare undskyldningen på denne tilladelse er at der er behov for at placere det på tag. Det kunne ligeså godt placeres indendørs i det ellers ret store hus. Og at der skal være en dør ind til teknikrummet, understreger måske også komikken idet det rent praktisk ville være enklere at placere anlægget på en af de to etager i huset.

Sluttelig vil jeg nævne at jeg helt klart mener at kommunen IKKE forholder sig til den rapport der er lavet af statsamtet. Jeg finder at de kryber udenom samtlige indsigelser ved stædigt at fastholde at bygningen passer ind i omgivelserne. Jeg ville gerne se et liggende byggeri opført med den udformning i et område med 1 ½ plans bebyggelse, og i særdeleshed en såkaldt skorsten i kommunen der er af den størrelse og karakter.

Jeg vil også gerne påpege at beboerne på mosevej 3, 5, 6 og 8 også mildest talt er fuld af forundring over den tilladelse til bygning. Men de er naturligvis ikke blevet orienteret på forkant i en nabo orientering. Generelt er der mange der i området der finder byggeriet mærkværdigt.

Jeg takker for at have muligheder for at orientere igennem dette brev/mail.

Med venlig hilsen

Søren Thomsen

Mosevej 7, 2635 Ishøj

Indsigelser fra MOSEVEJ 9

Kære Anne-lise Madsen, Henrik Olsen, Johnna Stark, Poul Rikardt Jørgensen og Lennart Hartmann Nielsen

Vi skal hermed gøre indsigelse overfor byggeriet på Engsvinget 8. Den samlede indvirkning på omgivelserne er markante og vi mener ikke der bør gives en så omfattende dispensation fra lokalplanen som betyder at hele karakteren af strandområdet ændres. Ej heller bør det tillades at der bygges deciderede bygningsdele med omfang som redskabsrum på taget af et byggeri i to plan. Vi takker for at I tager jer tid til at læse vores argumenter og håber naturligvis at statsforvaltningens afgørelse følges og at der i den nye behandling tages hensyn til de omkringliggende ejendomme og strandområdet som helhed.

At sagen skal genbehandles så sent i byggeprocessen skyldes bl.a. at Ishøj Kommune undlod at partshøre Mosevej 7 og 9 efter byggeloven, da bygherre ændrede sit godkendte byggeri markant. Da vi selv opdagede at det byggeri som var under opførelse var fuldstændig forskelligt fra det vi havde fået i høring forsøgte vi forgæves at trænge igennem med vores bekymringer, men da havde kommunen allerede givet tilladelse uden høring. Reglerne omkring partshøring har til sigte at varetage nabointeresser i forhold til kommende byggeri. Det er problematisk at det daværende udvalg ikke havde et fuldt oplyst grundlag at vurdere byggeriet på og at vi som meget berørte parter fik frataget vores demokratiske mulighed for at påvirke processen og værne om vores interesse som byggeloven såvel som naboretslige hensyn giver hjemmel til. At vores partsstatus nu efter flere år er anerkendt, er positivt. Det er nu vigtigt at forvaltning og udvalg foretager en reel realitetsbehandling og helhedsvurdering ift. behandling af byggetilladelse på ny.

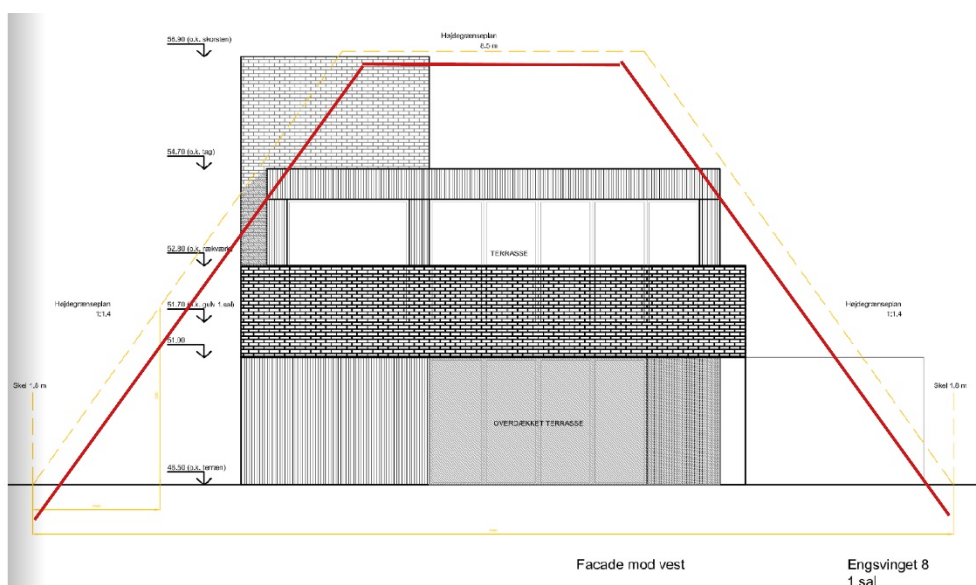
Som det er udvalget bekendt har statsforvaltningen fundet at ***Ishøj kommunes afgørelse var behæftet med væsentlig retlig mangel, idet afgørelsen ikke var begrundet i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herom i forvaltningslovens § 24.*** Kommunens begrundelse for at undtage den 3,7 meter brede og 2 meter høje skorsten fra højdegrænseplanet er ikke tilstrækkelig ift. de krav loven stiller. Sagen er derfor hjemvist til fornyet behandling og statsforvaltningen skriver at såfremt kommunen ikke indenfor lovens rammer kan argumentere for, at skorstenen er af sædvanligt omfang, forudsætter en ***byggetilladelse en helhedsvurdering af byggeriets samlede indvirkning på omgivelserne*** efter kap. 2.3. Derfor er det kritisabelt at kommunen ikke har foretaget en egentlig ny vurdering, men genbruger de argumenter som er underkendt af statsforvaltning og som statsforvaltningen entydigt har afgjort ikke lever op til lovens krav. At man så også i høringsbrevet lader forstå at det udelukkende er af forsigtighedsprincip at der foretages høring er vi uforstående overfor, da det ikke er et spørgsmål om et skøn fra kommunen, men et krav fra statsforvaltningen jf. ovenstående. Det efterlader os med et indtryk af at forvaltningen har taget stilling til skorstenen på forhånd, men med argumenter som statsforvaltningen har afvist gyldigheden af. Vi skal derfor henlede opmærksomheden på, at der skal foretages en reel helhedsvurdering af byggeriets samlede indvirkning på omgivelserne, det er altså ikke kun skorstenen der skal vurderes, men også de øvrige dispensationer fra lokalplan mv. Det undrer os at der ikke i høringsbrevet nævnes de forskellige dispensationer en byggetilladelse vil kræve.

Reelt set fungerer skorstenen som et stort teknikrum og har størrelse af et redskabsrum med noget der minder om en lille dør. Teknikrummet er isoleret og der er altså tale om en reel bygningsdel. Det svarer til at tillade et tredje plan på huset. Der er tale om et aftræk fra en gaspejs, hvilket ingenlunde giver behov for en 2 meter høj skorsten. Der findes ifølge Ishøjs skorstensfejer ikke andre huse i Ishøj eller nabokommuner

med et omfang som skorstenen på Engsvinget. Vi er uforstående overfor at Ishøj Kommune for et hus på 285 m² og 65 m² tagterrasse ikke stiller krav om at finde anden placering til teknikrum end på taget. Placeret på taget giver rummet gener for omgivelserne ved helt unødvendigt at stjæle horisont og udsyn for omgivelserne. Teknikrummet/skorstenen fylder næsten en tredjedel af husets bredde og tager en stor (grim) bid af udsynet til himlen fra nabogrundene. **Vi vil appellere til at udvalget ikke giver tilladelse til skorstenen – hverken ift. højden på 2 meter eller bredden på 3,7 meter.**

Koters betydning for den samlede indvirkning på omgivelserne

I lokalplanen for området står der i paragraf 6.3 at der ved opførelse af nye enfamiliehuse fastsættes et niveauplan svarende til det gennemsnitlige niveauplan for de omkringliggende ejendomme, dog maksimalt til vejmidtekote for den adgangsgivende vej. De koter som er anvendt ved byggeriet er væsentligt højere end det niveauplan der ifølge lokalplanen burde være anlagt. Det skal desuden bemærkes at det første husprojekt anvendte et lavere koteniveau. Koterne blev altså bevidst hævet da man gik fra første projekt til andet. Det betyder større gener for naboejendommene end hvis bestemmelserne i lokalplanen blev fulgt. Vi er uforstående overfor hvorfor et byggeri med et snuptag kan hæves en halv meter. Set med koter der svarer til lokalplanens bestemmelser eller som minimum gennemsnittet i skel (ca. 48,06 i stedet for 48,50) bliver det tydeligt hvor vigtigt udgangspunktet er for hvor store gener det giver for naboejendommene. På illustrationen har vi tydeliggjort dette og der ses at både hus og skorsten skærer højdegrænseplanet. Vi savner at forvaltningen i den udsendte høring redegør for hvorfor der fagligt er accepteret at koterne hæves fra projekt 1 til projekt 2 og at der dispenseres med over 5% ift. den gældende bestemmelse for koter i området. **Vi appellerer til at udvalget tager disse væsentlige oplysninger med i helhedsvurderingen af husets indvirkning på omgivelserne og at overskridelsen af højdegrænseplanet principielt er væsentligt større end tegninger giver indtryk af.**

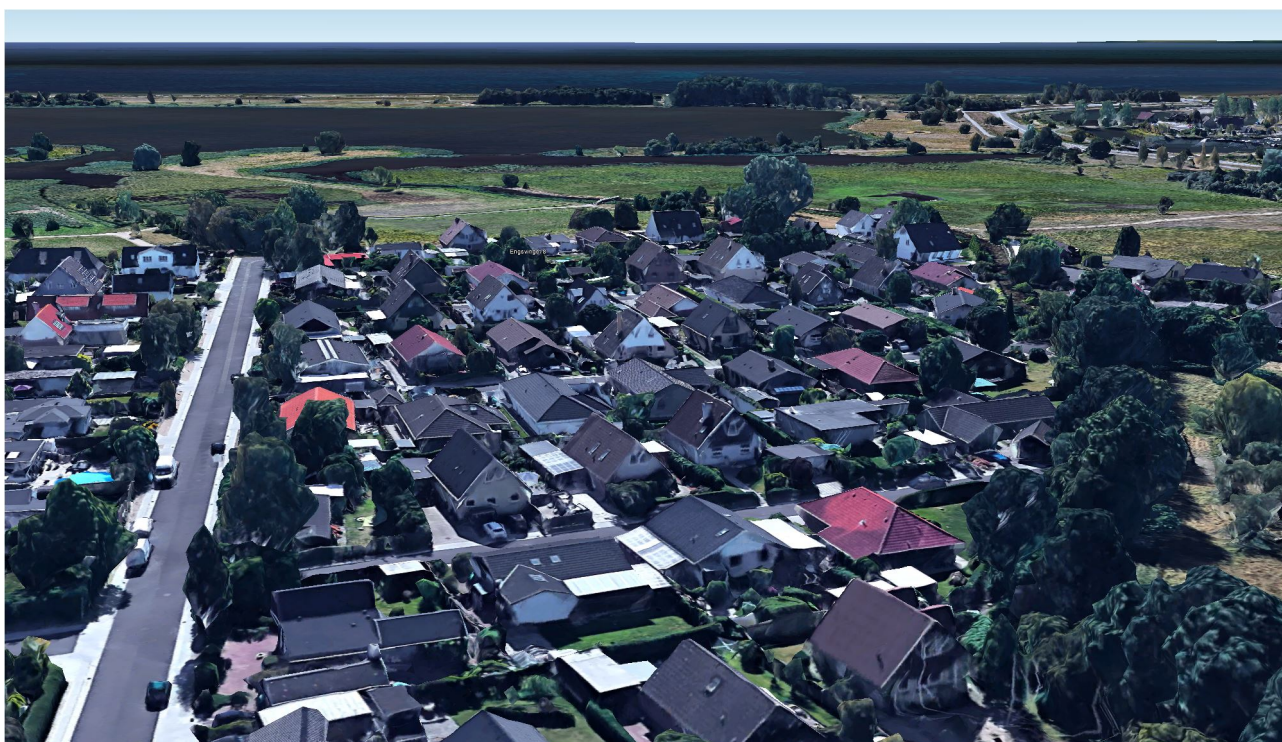


Topplan, store terasser og panoramavinduer

Engsvinget 8 kommer til at være det hus der skaber præcedens for at der kan bygges i 2 plan og uden hensyntagen til udbliks- eller indbliksgener. Vi er ved to uafhængige møder med administrationen samt i

skrivelse af 26. august 2016 blevet fortalt at man *”politisk og administrativt har besluttet at åbne op for toplansbyggeri i hele strandområdet”*. Desuden kan vi gennem aktindsigt se at det er forvaltningen i mail af 22. april 2015 til bygherres arkitekt der leverer argumenter til bygherre ift. hvad der skal skrives for at opnå dispensation for reglen om, at der kun må bygges 1,5 plan huse. Hvis der er et bevidst politisk og administrativt ønske om at ændre områdets karakter, så mener vi at det er problematisk for det lokale demokrati i Ishøj at ændringen tilvejebringes på denne måde. Planlovens formålsparagraf stk. 2 tilsigter særligt at offentligheden inddrages i videst muligt omfang i planlægningsarbejdet. Et mål om at ændre i områdets karakter, burde således opnås ved udarbejdelse af ny lokalplan som sendes i høring, således at offentligheden og alle grundejere ville have haft mulighed for at blive hørt efter gældende ret. I stedet er de lokale borgeres muligheder væsentligt forringet, da dispensationen for Engsvinget 8 betyder, at der også skal dispenseres til øvrige nybyggerier efter ligebehandlingsprincippet, hvilket forvaltningen har bekræftet er tilfældet. Det bemærkes at dette ikke er tydeliggjort i sagsfremstillingen at der fremover skabes præcedens for 2-plans huse.

Byggeri med 2-plans huse var aldrig en del af den oprindelige intention med lokalplanen. Forvaltningen skrev i redegørelse til udvalget d. 20. januar 2016 at huset, trods det er et toplans hus, passer ind i den sædvanlige byggestil for området. Det vil vi i høj grad stille spørgsmålstegn ved. Strandområdet er et skønt og unikt sted at bo, husene har meget forskelligt præg, hvilket er en af de ting vi personligt elsker ved at bo her, der er dog en stærk fællesnævner ved husene og det er at de stortset alle vender ens og har en variation af et saddeltag, et realistisk bud er at det gælder for over 95% af områdets huse, hvilket også kan ses på billedet nedenfor som er taget inden det ensartede udtryk blev brudt af et byggeri i to plan.



Forvaltningen henviser i deres brev af 20. januar til at der tidligere er givet dispensation fra samme bestemmelse omkring 1,5 plan huse ved at henvise til byggeriet ved Engsvinget 16. De to huse er ikke sammenlignelige idet der er stor forskel på to fulde plan og et ensidigt hældende tag. Engsvinget 16 var nomineret til Ishøjs arkitekturpris 2017 og fik hædrende omtale og en 2. plads, i arkitektens egen omtale af huset beskrives eksplicit at huset er designet til at passe ind i omgivelserne med 1,5 plan huse. At tilsnige et toplanshus med henvisning til Engsvinget 16 er altså direkte forkert. Der bør ikke gives dispensation på denne baggrund.

Der er øgede indbliksgener ved et fuldt toplanshus i forhold til et hus med skrå tage /skråvinduer. Der indgår ikke i sagsfremstillingen overvejelser om generne for naboerne på hverken engsvinget eller mosevej. Vi mener at generne er udover den naboretlige tålegrænse og det at der er vinduer i fuld facadebredde, de primære opholdsrum er på første sal hvilket betyder langt flere indbliksgener end hvis køkken-alrum var i stuen. Dertil kommer at der er 65 m2 tagterrasse hvilket langt overskrider området's størrelsesmæssige kutyme for hævede terrasser. At de 24 m2 desuden vender mod vest hvilket heller ikke er kutyme i området og betyder at indbliksgenerne vi oplever er endnu større. Dette øges yderligere af at der er valgt en planløsning hvor køkken og opholdsrum er på øverste etage og at der er fulde panoramavinduer i hele husets bredde. Grundene i området er meget små og privatlivet er betydeligt minimeret efter opførsel af det nye hus, hvilket vi oplever på daglig basis. For både Mosevej 7 og 9 har det haft store konsekvenser for egne byggeprojekter. Mosevej 7 skulle have erstattet et sommerhus på sin grund med en fantastisk dejlig mindre bolig som han skulle bo i efter børnene er flyttet hjemmefra, de planer er fuldstændig skrinlagt. Mosevej 9 havde søgt om byggetilladelse til en tilbygning men den nye situation gør at det ikke er ønskværdigt at have udvidet boligareal ind mod Engsvinget, hvorfor byggeriet i stedet vil blive en udestue og funktionen og ønsket brug desværre har måtte ændres.

Ved en helhedsvurdering skal der jf. 2.3.1 stk. 1,3 sikres mod væsentlige indbliksgener. Dette mener vi ikke er opfyldt i det der både er en stor tagterrasse som vender modsat af alle andre terrasser i området (kutymen er at de vender mod havet) og store panoramavinduer der giver indbliksgener og lysgener om aftenen. Fastholdes dispensation for at der bygges i to planer bør de øvrige forhold/gener mindskes ved f.eks. at ændre panoramavinduerne mod Mosevej til væg med almindelige vinduer og eller reduktion af terrassernes størrelse, med næsten 65 m2 bør dette kunne gøres uden større problemer.

Opsamlende anmoder vi således udvalget om:

- A) At der ikke gives dispensation til teknikrum/skorsten af det ansøgte omfang**
- B) At der ikke gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser omkring planer.**
- C) Såfremt der gives dispensation til hus i to plan, at udvalget ser kritisk på de øvrige forhold og fjerner/reducere omfanget af panoramavinduer og reduktion af tagterrasse der vender ind mod vores ejendomme eller lignende foranstaltninger f.eks. krav om stedsegrøn beplantning omkring tagterrassen.**

Indsigelser fra Engsvinget 6

Fra: Berit & Flemming Jakobsen [mailto:bf.jakobsen@gmail.com]

Sendt: 23. april 2018 12:19

Til: Byggesager

Emne: Engsvinget 8, J.nr. 02.34.00-P 19-23-15

Vedr. partshøring på ovennævnte, har vi følgende kommentarer:

Der er blevet stillet spørgsmål vedr. skostenens omfang - hvorvidt den er sædvanlig eller usædvanlig. Vi mener, efter at vi har fået kendskab til, at det store omfang ikke har noget med en skorsten at gøre (gasaftræk), er et usædvanligt omfang. Langt størstedelen af omfanget er ikke en skorsten, men et teknikerrum i 3. sals højde, og dermed overskrider byggegrænsen.

Desuden mener vi ikke, at det fremsendte skyggediagram er korrekt. Vi har væsentlig mere skygge på de angivne tidspunkter.

Herudover er der på de fremsendte tegninger, facade mod nord, angivet, at der kun er 1 vindue på 2.sal. Til venstre for dette vindue, er der nu placeret et vindue yderligere. Vi har godkendt tegningen med 1 vindue, og ikke 2, da det er til stor gene for os. Hermed er der frit indkig i vores dagligstue, som har kvistvinduer i 3,5m bredde ind mod nabohuset. Vi ville helt klart have gjort indsigelse mod en tegning med to vinduer, er rigeligt med et. Der er stor forskel på, om man har indkig til et lille værelse, eller om man har indkig til en hel dagligstue. Da der kun er et vindue på de fremsendte tegninger, ser vi frem til, at dette bliver bragt i orden.

Til sidst kan vi kun undre os over, at Ishøj Kommune, som altid kun har godkendt byggeri i 1 1/2 plan, nu pludselig tillader byggeri i 3 plan.

Med venlig hilsen

--Berit & Flemming Jakobsen

Engsvinget 6

2635 Ishøj