

Fra: Torben Mandrup [<mailto:torben@mandrupsoftware.dk>]

Sendt: 26. februar 2014 09:39

Til: Ole Horskær Madsen

Emne: SV: Svar til Torben Mandrup

Ja, men det er ikke sikkert vi kommer det nærmere☺

Med venlig hilsen/Best regards

Torben Mandrup

IT-Konsulent

www.mandrupsoftware.dk

Tlf +45 228 228 00

Fra: Ole Horskær Madsen [<mailto:OHM@ishoj.dk>]

Sendt: 26. februar 2014 08:55

Til: Torben Mandrup

Emne: SV: Svar til Torben Mandrup

Kære Torben,

Jeg vil bede Planafdelingen om at kommentere dine supplerende spørgsmål/bemærkninger.

Mvh

Ole

Fra: Torben Mandrup [<mailto:torben@mandrupsoftware.dk>]

Sendt: 26. februar 2014 08:19

Til: Ole Horskær Madsen

Cc: Joan Jacobsen; Anja Carlslund

Emne: SV: Svar til Torben Mandrup

Kære Ole

Tak for svarene. Jeg har med blå(!) indført lidt bemærkninger til Jeres svar☺

Med venlig hilsen/Best regards

Torben Mandrup

IT-Konsulent

www.mandrupsoftware.dk

Tlf +45 228 228 00

Fra: Ole Horskær Madsen [<mailto:OHM@ishoj.dk>]

Sendt: 25. februar 2014 16:51

Til: Torben Mandrup

Cc: Joan Jacobsen; Anja Carlslund

Emne: Svar til Torben Mandrup

Torben Mandrup,

Vi har nedenstående søgt at besvare dine spørgsmål.

Vedr. spm. 1, undersøger vi nærmere.

Jeg håber at du kan bruge svarene.

Der er svaret med rødt under dine spørgsmål:

1. I materialet skrives: " Der er få gange tidligere dispenseret til en højere bebyggelsesprocent". Hvad er 'få' gange og hvad er der tidligere giver dispensation til?
Vi er ved at undersøge, hvor mange gange der er dispenseret, og vender tilbage med svar på dette.
2. I materialet skrives: " Denne del af huset kan ikke udnyttes optimalt". Hvad betyder 'optimalt'. Er det ikke fuldt opvarmet, er der ikke fuld ståhøjde, eller hvorfor kan det ikke udnyttes?
Det er ansøgers egen formulering og vurdering og det nævnes i ansøgningen, at der er meget lav loftshøjde. Det er ikke korrekt. Der er 230cm til loftet (ovenikøbet til kip i en del af det), så med mindre familiens medlemmer er MEGET høje, er det ikke en god grund for at bygningen ikke kan udnyttes optimalt.
3. I materialet skrives: " I henhold til husets overskridelse af højde og afstand fra skel er overskridelsen kun mindre og ikke væsentlig". Hvor stor er 'mindre'? Hvad anser kommunen for ikke væsentlig?
Iht. BR10 kap. 2.2.3, stk. 1, nr. 1 med henvisning til bilag B1.1.4, stk. 3, medregnes tagudhæng ikke ved beregningen af bygningshøjden såfremt det er af sædvanligt omfang. Sædvanligt omfang vil typisk være mellem 0 og 50 cm udhæng. Den del af ydervæggen mod øst, der ligger over det skrå højdegrænseplan er ca. 10 cm og betragtes som ikke væsentlig. Længere nede i Jeres svar angives afstanden til TB15 til 322cm. Det giver en 'frihøjde' på 451cm men bygningen er på det sted cirka en meter højere. Det svarer til en overskridelse på 22% hvilket vi ikke anser for uvæsentlig.
4. I materialet skrives: " Der er meget lav loftshøjde". Hvad er 'lav' loftshøjde?
Det er ansøgers egen formulering og vurdering, ifølge BR10 kap.3.3.1. stk 5 skal loftshøjden være mindst 2.3m. Derfor vil en loftshøjde under dette blive betragtet som lav.

Så vidt vi kan vurdere ud fra det tegningsmateriale vi har, er loftshøjden ca. 2m. Flere huse i Torslunde (mit eget inklusiv) har denne loftshøjde og det gør ikke bygningen ubeboelig.

5. I materialet skrives: " *Taget pålægges tagsten*". Hvilke tagsten?
Ansøger har oplyst, at det vil være grå eller røde engoberede teglsten på taget mod vej med høj rejsning og den del med ensidig taghælding, der ligger ud mod haven, vil have sort tagpap. Engoberede tagsten har en mat smudsafvisende, men diffusionsåben overflade, der holder farven.
6. Tegn NR 01A mangler præcis angivelse af den mindste afstand til skel, der hvor huset er højest mod Torslunde Bygade nr. 15.
Dit spørgsmål er lidt uklart i forhold til, hvad du mener med mindste afstand? Huset opføres på samme placering som det nuværende hus. Det svarer I selv på under punkt 11. Det bør anføres tegningen, da det er denne afstand og ikke 351cm der er retningsgivende for frihøjden.
7. Der er ingen ansøgning om terrænregulering. Det er et stærkt skrånende grund, men alligevel er der ingen koter på nogle af kortene. For at projektere et sådan hus, må der givetvis være opmålt koter på grunden. Vi savner en oversigt over dem.
Da der ikke er søgt om terrænregulering, forventes det at der heller ikke foretages terrænregulering. I tilfælde hvor terrænet er stærkt kuperet som i denne sag vil byggesagskontoret kræve, at der fremsendes en koteplan og fastlægges et eller flere niveauplaner, der skal overholdes inden der gives en byggetilladelse. Så må vi håbe at det bliver ligeså nidkært håndhævet som det blev på TB11(!)
8. I materialet skrives: " *Konstruktionerne her er projekteret tæt på kravene i BR15*". Hvori afviger konstruktionerne fra BR15?
Nyt byggeri skal overholde BR10. BR15 er et fremtidigt bygningsreglement, hvor energikravene er større.
9. Den eksisterende bygning angives som Kondemnabel. Har kommunen sikret sig at den bevaringsværdige bygning har været tilstrækkeligt opvarmet over vinteren (kræver blot en simpel måleraflæsning)?
Kommunen har ikke hjemmel til at påse, om boliger opvarmes korrekt, vi kan kun kræve, at der er etableret mulighed for opvarmning af beboelsesrum. ...men må man gerne misligholde en bevarelsesværdig bygning, det kræver måske en politianmeldelse!?
10. I materialet beskrives hvordan en ændret beregning af bebyggelsesprocent kan komme på tale, såfremt byggelinjen mod åen overskrides. Hvorfor er det afsnit med, når det ikke er relevant i det her tilfælde?
Kommunen anser det for relevant at illustrere hvilke tilladelser, der er mulige i henhold til lokalplanen. Der er i lokalplanen beskrevet muligheder for en ændret beregning af bebyggelsesprocent, hvis byggeriet strækker sig længere ned mod åen, end det ansøgte byggeri. Det kan konstateres det ansøgte byggeri ikke breder sig så meget på grunden, som lokalplanen giver mulighed for. Jeg forstår udmærket reglerne, men da

reglerne ikke er relevante for dette byggeri, virker det unægtelig som om I forsøger at tale bebyggelsesprocenten ned.

11. På fig 3. er skitseret overskridelsen af højde mod skel. Hvad er afstanden til skel på denne skitse?

Mod nr. 15 er afstanden 322cm og mod nr.19 er afstanden 487cm.

12. Det nye byggeri er placeret direkte i skel i det nordøstlige hjørne, og er således under 2.5 fra skel. Hvorfor er det ikke angivet, at man således også søger dispensation fra afsnit 6.7 i lokalplan 1.15?

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 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. Men man skal stadig søge om dispensation for dette punkt. Det fremgår ikke at det fremsendte.

13. Det nye byggeri placeres ikke på det eksisterende terrænniveau. Hvorfor er det ikke angivet, at man således også søger dispensation fra afsnit 6.8 i lokalplan 1.15?

Der er ikke angivet et ønsket niveauplan i ansøgningen, og det kan derfor ikke siges at bebyggelsen ikke placeres på eksisterende terrænniveau. Normalt kan en regulering på +/- 30 cm rundt om selve bygningen accepteres uden dispensation, da der i byggefasen vil blive af-rømmet muldjord (30 cm) for at gøre byggeriet muligt, men se svar på spørgsmål 7. Mener stadigvæk at det er et utilstrækkeligt grundlag, når ansøgningen er angivet med koter i forhold til nuværende terræn.

14. Det nye byggeri placeres således at facadehøjden mod Lille Vejleå er maksimal. Hvorfor er det ikke angivet at man således også søger dispensation fra afsnit 6.9 i lokalplan 1.15?

Projektet er ikke i strid med § 6.9 vedr. højden mod Lille Vejleå. Bygningen placeres så tæt på vejskellet, som det er muligt, og højden overskrider ikke de 8,5 m som nævnt i § 6.10. Men man har vel ikke ligefrem søgt at minimere højden mod Lille Vejleå, som det nævnes i lokalplanen!

Med venlig hilsen

Ole Horskær Madsen

Teknisk direktør

Direkte 43 57 74 75

Mobil 20 48 90 96

Email OHM@ishoj.dk



Ishøj Kommune

Direktionen

Ishøj Store Torv 20

2635 Ishøj

Telefon +45 43 57 75 75

www.ishoj.dk