

Bille Arc Aps  
Linkøpingvej 245  
4000 Roskilde  
Mail: jan86039@gmail.com  
Mobil: 60 21 03 91

## Til kommunalbestyrelsen i Ishøj kommune

### Bebyggelse på Torslundevej 79 H

13-05-2016

Tom Henriksen, der er ejer af ejendommen, har ombygget en eksisterende bygning til sine forældre Lis og Kjeld Henriksen. Ombygningen er desværre gennemført uden at bygherren har sikret sig den fornødne godkendelse.

Ejendommen har været ejet af familien gennem 3 generationer. I 1997 købte Tom Henriksen ejendommen af sin far og fortsatte med de erhvervsmæssige aktiviteter. Tom Henriksen udarbejdede en lokalplan for området, som blev vedtaget af kommunalbestyrelsen i 2008. Lokalplan 1.56 for området fastlægger en principielt udstykningsplan samt bebyggelsesregulerende bestemmelser. I 2010 blev der givet tilladelse til at indrette kontor i en mindre tilbygning og i et indskudt dæk i den store hal på ejendommen. Bygningen blev sat i stand og forældrene flyttede ind. Erhvervet blev afviklet i 2014 og den 1. juli 2015 tilmeldte forældrene sig folkeregisteret, og gik ud fra, at det ikke var nødvendigt at indhente yderligere tilladelser.

Lokalplan 1.56 blev udarbejdet i forståelse med kommunen, og Indretningen til 98 m<sup>2</sup> beboelse på dette sted lå i naturlig forlængelse af bestemmelserne i lokalplan for området, der dels udlægger området til enfamiliehuse, der skal placeres efter en principiel udstykningsplan, og dels i formålsparagraffen fastlægger, at ny bebyggelse skal tilpasse sig Torslunde landsbys hovetræk, således at de kulturmæssige (og naturmæssige) værdier styrkes og **bibeholdes**.

For at kunne indpasse byggeriet i forslaget til lokalplan 1.56, blev den tidligere lagerhal beskåret, så kun ca en sjettedel af hallen er tilbage. Den karakteristiske profil af hallen er bibeholdt i det ombyggede hus, og de tidligere kontorlokaler står uforandret i det ydre, mens bygningen indvendigt er moderniseret og omdannet til en moderne bolig. I hallens tidligere kontorlokaler er indrette en dagligstue.

Efter lokalplanens godkendelse blev kommunen opmærksom på, at der ikke var tilstrækkelig vendeplads for større køretøjer og i 2010 blev den oprindelige udstykningsplan ændret. Bygningen er, efter udstykning af området til parcelhusbyggeri, placeret på en ca 762 m<sup>2</sup> stor grund, se kortbilag.

Ejerne har imidlertid ikke haft fokus på lokalplanens bestemmelser om 1) placering på grunden, 2) omfang og 3) ydre fremtræden.

- 1) Bygningen er, efter den endelige udstykning, hvor skellene er blevet fastlagt, placeret mindre end 2,5 m fra det sydlige skel. Afstanden er mellem 1,8 og 2,20 m fra skellet. Bygningen kan således ikke overholde bestemmelserne §2.2.3, stk. 1. om at byggeri skal holdes 2,5 m fra naboskel og indenfor det skrå højdegrænseplan.
- 2) Taghældningen opfylder ikke lokalplanens bestemmelser om 40 – 45 grader. Dette skyldes, at ejeren har fastholdt den oprindelige taghældning.

Bille Arc Aps  
Linkøpingvej 245  
4000 Roskilde  
Mail: jan86039@gmail.com  
Mobil: 60 21 03 91

- 3) Den oprindelige kontorbygning fremtræder i overensstemmelse med lokalplanen med pudsede facader, mens den tidligere lagerhal fremstår med et industrielt udtryk i tag og facader (bølgeplader og træbeklædning), der passer til den oprindelige erhvervsmæssige udnyttelse, men som ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Ejerne vil på denne baggrund anmode kommunalbestyrelsen om at meddele dispensation til disse forhold, der, som beskrevet ovenfor, er i modstrid med lokalplanen:

- Afstand fra skel mindre end 2,5 m
- Det skrå højdegrænseplan i forhold til naboskel
- Taghældning på mindre end 40 grader (ca 25 grader)
- Facader med vandret træbeklædning på klink og sorte bølgeeternitplader på taget.

Selv om enkelte dele af byggeriet isoleret set ikke opfylder lokalplanen og BR10 til fulde, kan kommunen dog, ifølge BR10 kapitel 2.3, foretage en helhedsvurdering af byggeriet ud fra de betragtninger, der er nævnt i indledningen, og på dette grundlag meddele dispensation. Ejerne vil derfor opfordre kommunen til at tage denne mulighed i betragtning.

På ejers vegne

Vh Jan Bille  
Arkitekt m.a.a.

Bilag 1: Udstykningsplan med byggeriet indtegnet.

Bilag 2: Fuldmagt fra ejeren