

**Sagsbehandler:**

Joan Jacobsen

Telefon: 4357 7526

Email: plan-byg-miljo@ishoj.dk

Journal eller CPR-nummer:

01.02.05-P25-1300374-13

17. december 2013

Naboorientering vedr. ansøgning om nedrivning af et bevaringsværdigt hus og opførelse af nyt hus på ejendommen beliggende Torlsunde Bygade 17, matr.nr 2b Torslundemagle By, Torslunde.

Plan-, Bygge- og Miljøcenteret har modtaget en ansøgning om tilladelse til at nedrive bevaringsværdigt hus og bygge et nyt hus på ejendommen Torlsunde Bygade 17. Huset er i henhold til lokalplan 1.15 udpeget som bevaringsværdigt og kan derfor ikke nedrives uden tilladelse fra Ishøj Kommune. Ansøger har derudover ansøgt om, at opføre et nyt hus som vil kræve dispensation fra lokalplan 1.15. Ansøgningen har den 12. december 2013 været forelagt Teknik- og Bygningsudvalget. Udvalget besluttede, at ansøgningen skal sendes i naboorientering, inden udvalget vil træffe beslutning i sagen.

Ansøger ønsker, at nedrive det eksisterende bevaringsværdige hus og opføre et nyt hus på samme sted med samme facadeudtryk og proportioner mod vej som det nuværende. Derudover vil ansøger 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 kælderen til haven pga. grundens niveauspring.

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.

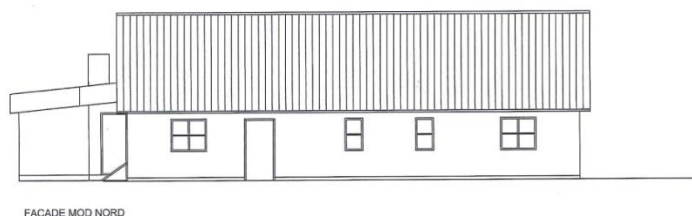


Fig. 1

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.15 Torslunde Landsby.

I henhold til ønsket om nedrivning fremgår det af §9.1 at: ”de på kortbilag 4 angivne bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre Byrådet giver tilladelse hertil.”

I henhold til ønsket om at opføre et nyt hus, kræves der dispensation fra følgende paragraffer:

§ 6.1: ”Boligbebyggelse skal opføres i én etage med udnyttelig tagetage”.

Huset vil kun fremstå som to etager mod have. Naboet på Torslunde Bygade 15 har tilsvarende udgang til have fra kælder, dog er huset opført før Lokalplan 1.15 blev vedtaget.

§ 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 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.

Beregning af bebyggelsesprocent Torslunde Bygade 17 jf. Lokalplan 1.15



I henhold til lokalplanen beregnes bebyggelsesprocenten ud fra et reduceret areal, da 1/3 af arealet nærmest Lille Vejle Å skal fratrækkes. Dog kan hele grunden medregnes, hvis byggegrænsen mod åen overskrides og bebyggelsesprocenten for det nye hus ville dermed blive 30. I dette tilfælde overskrides byggegrænsen dog ikke. Se fig. 2

Fig. 2

§ 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.

§ 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.



Fig.3

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan byrådet dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med de overordnede principper i planen. Inden Ishøj Kommune tager endelig stilling til det ansøgte, herunder hvorvidt der vil blive meddelt dispensation og eller tilladelse i henhold til lokalplanen, sendes sagen hermed i naboorientering hos berørte naboer.

Som nabo har du mulighed for at komme med en udtalelse om ansøgningen. Udtalelsen skal være Plan-, Byg- og Miljøcenteret i hænde senest den 2. januar 2014.

Hvis du har spørgsmål til ovenstående eller ønsker at få forklaret yderligere om projektet, er du meget velkommen til at kontakte undertegnede på telefon 4357 7526 eller mail plan-byg-miljo@ishoj.dk

Med venlig hilsen

Joan Jacobsen
Byplanlægger

Følgende bilag er vedlagt:

./Bilag A – Ansøgning om nedrivning og opførelse af nyt hus