



Teknik- og Bygningsudvalg

Referat

Møde tirsdag den 21. maj 2013 kl. 19:00

Sted: Mødelokale 2D/Svedala, Rådhuset, 2635 Ishøj.

OBS. BEMÆRK MØDETIDSPUNKT.

Der er mulighed for fællesspisning med Klima- og Miljøudvalget kl. 18.30.

Fraværende:

Tilkaldte tjenestemænd:

Punkter på dagsordenen:

Åben sag: 43. Nedrivning af bevaringsværdigt hus og udstykning Lille Bygade 11

Åben sag: 44. Ansøgning om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdigt hus i Torslunde Bygade 17.

Åben sag: 45. Dispensation fra afstand til sti med hjørneafskæring, Klokkeblomststien 40, havelod 303, Haveforeningen Ishøjgård

Åben sag: 46. Ansøgning om dispensation fra lokalplan 1.54.

Åben sag: 47. Vedtagelse af Lokalplan 1.66 - Dagligvarebutik i Vestervang, samt Kommuneplantillæg nr. 3

Åben sag: 48. Sankning

Åben sag: 49. Vejbump på Vejledalen

Lukket sag: 50. Afvandingstrug

Lukket sag: 51. Broer

Lukket sag: 52. Lukket sag

Lukket sag: 53. Lukket sag

Lukket sag: 54. Lukket sag

Nedrivning af bevaringsværdigt hus og udstykning Lille Bygade 11 (Åben sag)

På Teknik- og Bygningsudvalgets møde den 18.04.2013 blev besluttet at sagen skulle sendes i naboorientering. Sagen har været i naboorientering 25.04.2013 – 13.05.2013.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 1.15, § 9.1, idet ejendommen er bevaringsværdig i henhold til lokalplanens kortbilag 4. Af § 9.1 fremgår det at: ”de på kortbilag 4 angivne bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre Byrådet giver tilladelse hertil”.

Der er kommet indsigelse fra alle naboerne til Lille Bygade 11, Kroppedal Museum samt Torslunde Bylaug som alle gør indsigelse mod nedrivning og udstykning. Indsigelserne er vedlagte som et notat til sagen.

Ansøger oplyser, at boligen ikke er tidssvarende med henvisning til lofthøjden og dårlig isolering. Dette understøttes dog ikke af den vedlagte tilstandsrapport fra 2001, jf. bilag D. Løbende renovering af huset er ejers eget ansvar. Huset er af nuværende ejer købt på tvangsauktion, hvorfor der ikke er udarbejdet en nyere tilstandsrapport. Ejeren har dog fået udarbejdet en udtalelse om, at boligen er i isoleringsmæssig ringe stand og derfor skal gennemgå en omfattende energirenovering, for at kunne leve op til nutidens krav. Der foreligger ikke dokumentation i form af en energimærkning. I forbindelse med naboorienteringen er det blevet oplyst, at den tidligere ejer har udført flere forbedringer på huset, se indsigelserne i bilag H.

En tilladelse til nedrivning vil medvirke til at de karakteristiske huse i landsbyen forsvinder til fordel for nyere parcelhuse, som er svære at tilpasse i det eksisterende miljø. Det vurderes, at det i fremtiden vil blive svært at fastholde de bevaringsværdige huse i landsbyen og dermed bevare et egentligt landsbypræg, hvis der fortsat gives tilladelser til nedrivning af bevaringsværdige bygninger. Se bilag E

Ansøgning om udstykning af ejendommen vil kun blive aktuel, såfremt der meddeles tilladelse til nedrivning. Ejendommen har et areal på 1424 m² og er i dag bebygget med et hus fra 1891 på 95 m² samt et udhus på 18 m². Begge bygninger ønskes nedrevet. Ejendommen ønskes udstykket i to lige store grunde, med et areal på ca. 712 m² til opførelse af to helårsboliger.

Lokalplanens § 4.1 fastsætter en minimum grundstørrelse på 750 m². En udstykning til to grunde på 712 m², vil derfor kræve en dispensation fra lokalplan 1.15.

Der er ikke andre steder i landsbyen udstykket grunde på under 750 m². Det vurderes, at en udstykning af mindre grunde end 750 m², vil være i strid med lokalplanens overordnede principper om bevarelse af landsbyen.

Forslag til beslutning

Teknik og Bygningsudvalget vedtager,

Bilag:

-  Bilag A kortbilag Lille Bygade 11.pdf
-  Bilag B luftfoto Lille Bygade 11.pdf
-  Bilag C ansøgning og redegørelse for huset stand.pdf
-  Bilag D tilstandsrapport Lille Bygade11.pdf
-  Bilag E notat til nedrivning af bevaringsværdigbygning Lille Bygade 11.pdf
-  Bilag F Foto af Lille Bygade 11.pdf
-  Bilag G Naboorientering Lille Bygade 11.pdf
-  Bilag H Indsigelser til Lille Bygade 11.pdf
-  Bilag I gennemgang af indkommende indsigelser til Lille Bygade 11.pdf

- ikke at meddele dispensation fra §4.1 til udstykning
- at være positive overfor nedrivning under forudsætning af, at der udarbejdes et konkret projekt, der kan godkendes og som passer til landsbyens særpræg.

Tiltrådt.

44. J.nr. 201300289

pbm/jj
-36250

Ansøgning om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdigt hus i Torslunde Bygade 17. (Åben sag)

Ansøger og ejer Inge Mau og hendes oldebarn Nete Sørensen søger om tilladelse til at nedrive ejendommen Torslundevej 17, matr.nr. 2b. Torslundemagle By, Torslunde.

På Teknik- og bygningsudvalgsmøde d. 18.04.2013 blev det besluttet at sende sagen til naboorientering.

Sagen har været i naboorientering i perioden fra d.25.04.2013 til d.13.05.2013. Der er kommet 4 indsigelser (se bilag B). Indsigere er samstemmende bekymrede for hvilke huse, der kommer i stedet og om landsbypræget vil forsvinde.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 1.15, § 9.1, idet ejendommen er bevaringsværdig i henhold til lokalplanens kortbilag 4. Af § 9.1 fremgår det at: "de på kortbilag 4 angivne bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre Byrådet giver tilladelse hertil".

Inge Mau og Nete Sørensen ønsker at nedrive ejendommen, da de ikke mener at den kan sælges som den fremstår nu, men at den kun kan sælges som byggegrund. Ejendommen har været til salg i 5 år. Af ansøgningen fremgår det, at ansøgerne mener at årsagen er, at det er for dyrt for eventuelle købere

at energirenovere, samt at den er i byggeteknisk dårlig stand.

Ansøger påpeger, at der er givet tilladelse til nedrivning i lignende sag på Torslunde Bygade 11.

Pga. alder er Inge Mau fraflyttet ejendommen 1. april 2013 og huset vil ikke blive vedligeholdt herefter.

En tilladelse til nedrivning vil medvirke til at de karakteristiske huse i landsbyen forsvinder til fordel for nyere parcelhuse, som er svære at tilpasse i det eksisterende miljø. Ansøger fremhæver i sin ansøgning (se bilag C), at der tidligere er givet tilladelse til nedrivning i en lignende sag på Torslunde Bygade 11. Det vurderes derfor, at det i fremtiden vil blive svært at fastholde de bevaringsværdige huse i landsbyen og dermed bevare et egentligt landsbypræg, hvis der fortsat gives tilladelser til nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

Ansøger har tidligere tilkendegivet at huset generelt er i god stand, hvilket understøttes af den vedlagte tilstandsrapport (se bilag C). Hvorvidt huset ikke er blevet renoveret tidssvarende må være ejers eget ansvar. _

Forslag til beslutning:

Teknik- og Bygningsudvalget vedtager,

Bilag:

 -Bilag A kortbilag Torslunde bygade 17.pdf

 -Bilag B Indsigelser (2).pdf

 -Bilag C ansøgning Torslunde Bygade 17 (2).pdf

 Bilag D Notat til nedrivning af Torslunde Bygade 17.pdf

 -Bilag E Naboorientering og høringsliste Torslunde Bygade 17 (2).pdf

 Bilag F gennemgang af indkommende indsigelser Torslunde Bygade 171.pdf

 -Bilag G Foto af Torslunde Bygade 17.pdf

- at være positive overfor nedrivning under forudsætning af, at der udarbejdes et konkret projekt, der kan godkendes og som passer til landsbyens særpræg.

Tiltrådt.

45.

J.nr. 2012-207

pbm/biy

**Dispensation fra afstand til sti med hjørneafskæring,
Klokkeblomststien 40, havelod 303, Haveforeningen Ishøjgård (Åben
sag)**

Lejeren af havelod 303 i Haveforeningen Ishøjgård, Klokkeblomststien 40,

søger om dispensation fra afstand til sti med hjørneafskæring.

Haveloddens nord-østlige hjørne har en hjørneafskæring mod sti hvilket bevirker, at kolonihavehuset med en placering fra naboskel mod syd på 2,5 m ikke kan overholde afstanden til hjørneafskæringen, hvor afstanden bliver 1,5 m. Med denne placering opnås mest muligt haveareal mod vest.

For at overholde afstand til hjørneafskæring på 2,5 m. vil det kræve, at kolonihavehuset yderligere flyttes 1,5 m ind mod haven, hvilket giver større spildareal mod øst og begrænser havens optimale udnyttelse mod vest. Yderligere vil en anden placering ikke være mulig, da byggefeltet anvist på fig. 1 i lokalplanen §7.4 ikke kan overholdes.

En tilladelse til det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan 1.50 § 7.4 om at haveboligen skal placeres 2,5 meter fra haveloddens grænse til adgangsgivende sti og med facade eller gavl parallel med øst - vestgående havelodsgrænser.

Kredsbestyrelsen for Kolonihaveforbundet er positive overfor dispensationen.

Det er administrationens vurdering, at grunde med hjørneafskæringer kan placere deres kolonihavehus tættere på sti mod hjørneafskæringen hvis minimumsafstanden på 1,5 m overholdes.

Der er i alt 58 havelodder med hjørneafskæringer.

Forslag til beslutning.

Teknik- og Bygningsudvalget vedtager,

at der delegeres bemyndigelse til administrationen til at dispensere fra §7,4 (afstand til adgangsgivende sti) under forudsætning af, at minimumsafstand til hjørneafskæringen på 1,5 overholdes,

at dispensationen meddeles på baggrund af, at Haveforeningen Ishøjgård samt Kolonihaveforbundet kreds 3 er hørt,

at udvalget tilslutter sig, at den omtalte dispensation kan meddeles uden forudgående naboorientering.

Bilag:

 Pilemøllevej - bilag A.pdf

 Pilemøllevej - bilag B.pdf

 Pilemøllevej - bilag C.pdf

 pilemøllevej - bilag D.pdf

Tiltrådt.

Plan- Byg og Miljøcentret har d. 3.maj 2013 modtaget en ansøgning fra Center for kommunale Ejendomme om dispensation fra lokalplan 1.54 i forbindelse med opførelsen af et nyt naturcenter i Strandparken. Bebyggelsen består af i alt 4 bygninger, der bl.a. skal rumme toiletter og opbevaring af udstyr og både (se bilag B).

Naturcentret placeres i delområde III i henhold til Lokalplan 1.54 Ishøj havn. Matr.nr. 44b, Tranegilde By, Ishøj. Bygherre er Ishøj Kommune.

Der søges om dispensation fra § 3.4 der foreskriver at: "Delområde III reserveres sammen med Id til fremtidige havneformål. Nærmere bestemmelser fastlægges i tillæg til nærværende lokalplan".

Der søges også dispensation til at placere bebyggelsen udenfor de anviste områder på kortbilag 3. Af lokalplanens § 4.2 fremgår det at: "bebyggelsesområder skal placeres efter princippet vist på kortbilag 2 og 3."

Af lokalplanens § 7.2 fremgår det, at facader skal udføres med bræddebeklædning. Der søges dispensation til at en del af facaden kan fremstå med andet materiale som hvid eller sort facadeplade eller hvid puds.

Administrationen vurderer, at der kan dispenseres § 3.4 uden at dette medfører et lokalplantillæg, da paragraffen omhandler den planlagte havneudvidelse som det fremgår af bilag C. Placering af naturcenteret vil ikke forhindre eller ændre muligheden for en senere udbygning af havnen. Det vurderes også, at naturcentret hører ind under havneformål, idet centrets funktioner relaterer sig til hav, sejlads og fiskeri. Opførelsen af et naturcenter strider ikke imod lokalplanens principper, da et af lokalplanens formål netop er at sikre: "at havneområdet udvikles som et rekreativt støttepunkt for Strandparken."

Administrationen vurderer, at den ønskede placering vil øge den samlede attraktionsværdi af havneområdet og give mulighed for aktiviteter, som ikke er mulige indenfor de i lokalplanen anviste områder. Placeringen vil derfor understøtte fritidslivet i området.

Administrationen vurderer, at den ønskede facadebeklædning ikke ændrer bebyggelsens overordnede udtryk væsentligt, da det kun er en del af facaden, der får en anden beklædning.

Forslag til beslutning:

Teknik- og Bygningsudvalget vedtager, at meddele dispensation fra §3.4, 4.2 og 7.2 i lokalplan 1.54 til opførelse og placering af naturcenter. For dispensationen gælder, at det forudsættes, at der ikke modtages væsentlige indsigelser ved naboorientering.

Bilag:

-  Bilag A Naturcenter Oversigtskort.pdf
-  Bilag B Naturcenter Ansøgning.pdf
-  Bilag C Naturcenter Kortbilag fra lokalplanen.pdf
-  Bilag D - Naturcenter.pdf

47.

Vedtagelse af Lokalplan 1.66 - Dagligvarebutik i Vestervang, samt Kommuneplantillæg nr. 3 (Åben sag)

Plan-, Bygge- og Miljøcenter har i samarbejde med rådgivningsvirksomheden NIRAS udarbejdet forslag til Lokalplan 1.66 – Dagligvarebutik i Vestervang med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 3.

Lokalplanen åbner mulighed for at etablere en dagligvarebutik på maksimalt 1.000 m². Endvidere fastholdes muligheden for den eksisterende anvendelse til tankstation og fastfoodrestaurant.

Kommuneplantillæg nr. 3 fastlægger anvendelsen for området til dagligvarebutik, tankstation og fastfoodrestaurant.

Forslag til Lokalplan 1.66 og Kommuneplantillæg nr. 3 har været i høring fra den 11. februar til den 8. april 2013. Der er indkommet to indsigelser til lokalplanforslaget, der kommenterer på flere forhold i lokalplanen. Indsigelserne samt administrationens bemærkninger og forslag til ændringer til lokalplanen fremgår af bilag A. Der er ikke kommet indsigelser til kommuneplantillægget.

Afgørelse om ikke at foretage en egentlig miljøvurdering blev offentliggjort den 11. februar 2013. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

Forslag til beslutning.

Teknik- og Bygningsudvalget indstiller, at forslag til Lokalplan 1.66 – Dagligvarebutik i Vestervang tilrettes med de i bilag A angivne ændringer, og at Kommuneplantillæg nr. 3 vedtages.

Bilag:

 Notat - høringsvar Lokalplan 1_66 og kommuneplantillæg nr 3[1].pdf

48.

J.nr.

pv/37487

Sankning (Åben sag)

Når en bevoksning opnår en vis alder, udfører man bevoksningspleje ved løbende at reducere i antallet af træer, så de tilbageblivende træer får plads til kroneudvikling. I Ishøj kommune har mange bevoksninger nået den alder på samme tid. For at holde bevoksningsplejen på et så lavt omkostningsniveau som muligt bruger Park- og Vejcenter stort indlejet materiel til de lidt større, rentable arealer og en sankeordning på de urentable arealer.

Sankeordningen gælder for Park- og Vejcenters medarbejdere. Træerne fældes i arbejdstiden, men oprydningen foregår udenfor arbejdstid. Til gengæld får medarbejderne sankebrændet for at fjerne det.

Ideen med sankeordningen er at holde Park- og Vejcenters administrationsomkostninger på et minimum ved at;

- Medarbejderne kender sankestykkerne, og kræver derfor ikke anvisning. De kræver heller ikke opsyn for at sikre at der ikke fjernes træ fra arealet som ikke er hensigten,
- Medarbejderne er uddannet til at bruge motorsav, kender reglerne for kørsel på stierne og vores øvrige regler for sankning.
- Overholdes sankeordningens regler ikke, har Park- og Vejcenter sanktionsmuligheder overfor medarbejderen, enten i form af udelukkelse fra sankeordning eller ved grov misligholdelse af reglerne, i form af ansættelsesmæssige konsekvenser.

Forslag til beslutning.

Teknik og Bygningsudvalget vedtager, at sankeordningen fortsætter som hidtil, i forlængelse af redegørelsen på Park- og Vejcenter torsdag d 18. april 2013.

Bilag:

Bilag A

 sankning 2013.pdf

Tiltrådt.

49.	J.nr.	pv/lei
-----	-------	--------

Vejbump på Vejledalen (Åben sag)

Park- og Vejcenteret, har modtaget en ansøgning fra Grundejerforeningen Strandlunden, om etablering af 3 vejbump. Det ene bump (Bump 1) er placeret på foreningens eget areal, som har status af privat fællesvej. De 2 resterende vejbump (Bump 2 og 3) er placeret på Vejledalen, som er offentlig kommunal vej.

Grundejerforeningen Strandlunden har søgt om vejbump af typen Vejbump.dk, som er præfabrikerede bump og godkendt af Vejdirektoratet.

Grundejerforeningen Strandlunden har oplyst, at foreningen vil betale for alle

vejbumpene.

Ansøgningen er vedlagt som Bilag A, og skitse med placering af bumpene er placeret som Bilag B.

Ishøj Kommune skal som vejmyndighed for de private fællesveje godkende etablering af vejbump.

Politiet skal give samtykke til vejbumpene inden de kan etableres.

Forslag til beslutning

Teknik- og Bygningsudvalget vedtager, at der meddeles tilladelse til etablering af det ansøgte bump på den private fællesvej (Bump 1). Der foretages en kombineret trafik- og hastighedsmåling på Vejledalen, ved den ansøgte placering af Bump 2. På baggrund af resultaterne fra målingen træffer udvalget beslutning om Bump 2 og 3 på et kommende møde.

Bilag:

Ansøgning

 Bilag_A_Vejledalen.pdf

Skitse med placering af bump

 Bilag_B_Vejledalen.pdf

Tiltrådt.

50.

Afvandingstrug (Lukket sag)

Tiltrådt.

51.

Broer (Lukket sag)

Tiltrådt.

52.

Lukket sag (Lukket sag)

Sagen taget af dagsordnen.
Tiltrådt

53.

Lukket sag (Lukket sag)

Tiltrådt.

54.

Lukket sag (Lukket sag)

Til efterretning.

Mødet hævet kl. 20:20

Underskrifter: