



Ishøj Kommune
Plan-, Bygge- og Miljøcenter
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj

Torslunde 28. Februar 2014

Att. Joan Jacobsen

Hermed kommentarer fra Torslunde Bylaug angående nedrivning og nybyggeri af Torslunde Bygade 17 (herefter benævnt TB17).

Lokalplan 1.15 har det meget klare formål at bevare landsbyens karakteristiske træk med hensyn til bebyggelse og grundstørrelse. Bylaugets vedtægter afspejler i høj grad lokalplanens holdning omkring dette.

På baggrund af de foreliggende oplysninger og de mange overtrædelser af lokalplan 1.15 kan vi overordnet set ikke støtte dispensationen.

Bylauget er principielt imod nedrivning af bevaringsværdige bygninger. Begrebet bevaringsværdig bør respekteres med henblik på at beskytte landsbyens karakteristiske træk. De bevaringsværdige bygninger er omtalt i lokalplan 1.15 og således også Torslunde Bygade 17. Bylauget vil dog forholde sig positivt til nedrivning, såfremt huset ikke kan bringes i tilstrækkelig god stand og såfremt, der foreligger et projekt som bevarer den oprindelige bygnings form, udseende, placering og et materialevalg fra den oprindelige bygnings tid, samt i øvrigt overholder lokalplanen.

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke lokalplan 1.15 på en lang række afgørende punkter. Set i lyset af tidligere kendelser omkring dispensationer fra gældende lokalplan, kan vi ikke støtte de ansøgte dispensationer. Vi er generelt ikke imod dispensationer, såfremt projekter overholder lokalplanens overordnede bevarende målsætning og såfremt dispensationer kan godkendes enstemmigt af berørte naboer.

Det ansøgte projekt overtræder lokalplanen på nogle meget væsentlige punkter (bebyggelsesprocent, højde i skel og antal plan), der giver anledning til stor bekymring i byen i forhold til dannelse af præcedens. Vi har andre kommende projekter i byen og det vil ikke tjene til bevarelse af Torslundes landsbypræg, hvis der kan dispenseres så voldsomt fra gældende bestemmelser.

Vi vil gerne anføre, at vi anser det fremsendte materiale og ansøgningen som så mangelfulde, at teknik- og byggeudvalgets tidligere vurdering, efter vores mening, ikke har været foretaget på tilstrækkeligt grundlag. Vi har den 21. februar 2014 fremsendt en lang række spørgsmål til uddybelse af ansøgningen, men har i skrivende stund ikke fået svar.

Lokalplanen indeholder 11 punkter omkring nybyggeri, samt overordnede hensigtserklæringer. Vi har nedenfor listet de punkter, der understøtter, at vi ikke kan godkende dispensationen.



Lokalplan 1.15 Side 2

Hensigten med lokalplanen er af bevarende karakter, således at hensynet til byens nuværende og fremtidige funktion afvejes med hensynene til byens og omgivelsernes visuelle fremtræden, og således at de kulturhistoriske spor ikke går tabt. Det fremsendte projekt på TB17 bibeholder landsbyens karakter mod vejen med sprossede vinduer og fildede murværk. Resten af byggeriet understøtter ikke denne del af lokalplanen, med sit moderne udtryk og materialevalg.

Lokalplan 1.15 afsnit 6.1

Ifølge lokalplan er nybyggeri tilladt i 1½ plan. Projektet TB 17 indeholder 3 plan: Udnyttelig tagetage, stueetage og kælder, som fremgår af facaden mod Lille Vejle Å. Naboorienteringen er ikke fyldestgørende omkring afsnit 6.1. Vi mener, at et nybyggeri i 3 plan er en væsentlig afvigelse fra Lokalplan 1.15, samt at der er risiko for præcedensdannelse, såfremt byggeri i 3 etager gennemføres.

Lokalplan 1.15 afsnit 6.2

Det ansøgte projekt er ikke tilpasset landsbyens struktur. Det er indskærpet, at dette især skal gælde bevaringsværdige bygninger. Bygningen mod vejen er tilpasset, men resten er ikke.

Lokalplan 1.15 afsnit 6.3

Bebyggelsesprocenten er i lokalplanen fastlagt til maksimalt 25. Projektet på TB17 har en bebyggelsesprocent på 40. Derved overskrider projektet lokalplanen med 60%. Dette er en meget væsentlig overskridelse af lokalplanen. En bebyggelsesprocent på 40 er normalt i rækkehus-områder med tæt bebyggelse og er ikke tilpasset landsbyen. Der er yderligere minimum 50m² i kælder som ikke medregnes i bebyggelsesprocenten, dvs. der er mere end 325m² under tag. Så vidt vi kan se, er der ikke tidligere bygget mere end 25% på Torslunde Bygade.

I et tidligere fremført projekt på grunden, var bebyggelsesprocenten under 25%, idet bygningen mod vejen var udnyttet til reel beboelse. I naboorienteringen på det ansøgte projekt anføres det *"...at denne del af huset ikke kan udnyttes optimalt, det medvirker derfor til behov for en større bolig."* Vi har søgt svar på hvorfor bygningen ikke kan anvendes til beboelse, men har endnu ikke fået en legitim årsag til det nødvendige i at overskride bebyggelsesprocenten.

Lokalplan 1.15 afsnit 6.7

Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel, sti eller vej end 2,5 meter. Placeringen af huset overtræder dette afsnit og der er ikke søgt dispensation herfor.



Lokalplan 1.15 afsnit 6.8

Det tilsendte materiale indeholder ingen koter, selvom huset er placeret på en stærkt skrånende grund. Terrænregulering er ikke tilladt (og der er heller ikke søgt dispensation herom), men vi stiller os stærkt tvivlende om hvorvidt det er muligt at overholde dette afsnit i lokalplanen.

Lokalplan 1.15 afsnit 6.9

Projektet på TB17 er 14,8m mod vej og 17,4m (18,8m inkl. svalegang) mod TB15. Hvorfor projektet ikke overholder dette afsnit. Ligeledes er facadehøjden mod Lille Vejleå ikke minimeret mest muligt, som det anføres i dette afsnit.

Lokalplan 1.15 afsnit 6.11

Ud fra ansøgningens tegninger, har vi målt mindste afstand til skel fra bygningens sydøstlige hjørne til 3,1m. Ganges dette med 1,4, opnås en tilladt højde på 4,34m. Vi måler højden på taget det pågældende sted til at være 5,3m, altså 96cm over det tilladte. Dette giver en procentuel overskridelse på 22%. Denne overskridelse kan ikke anses for uvæsentlig. I det nordøstlige hjørne ligger huset præcis i skel, hvorfor overskridelsen her er langt højere.

Samlet vurdering

Som det fremgår af ovenstående afviger det ansøgte projekt fra lokalplanen, på minimum 7 punkter for nybyggeri, samt den generelle hensyntagen i lokalplanens formålsbeskrivelse. På baggrund af dette kan den ønskede dispensation fra Lokalplan 1:15 på Torslunde Bygade 17 ikke kan støttes af Bylauget.

Med venlig hilsen

Torslunde Bylaug
v/Torben Mandrup, Oldermann
Torslunde Bygade 33
2635 Ishøj