



Natur- og Miljøklagenævnet  
Rentemestervej 8  
2400 København NV

Torslunde 28. marts 2014

---

### **Indledning**

Jeg skriver på vegne af Torslunde Bylaug, der varetager byens interesser som beboerforening for Landsbyen Torslunde i Ishøj Kommune (3 km syd for Høje Taastrup). Vi er en gammel forening, der er høringsberettigede i sager der angår byens almene interesser.

Vi er blevet bekendt med, at Teknik- og bygningsudvalget (herefter TBU) har givet dispensation til nedrivning af bevaringsværdigt hus på Torslunde Bygade 17 (herefter TB17), samt efterfølgende opførelse af nybyggeri på samme grund. Grunden er omfattet af lokalplan 1.15 i Ishøj kommune og projektet er på adskillige punkter i strid med gældende lokalplan, hvorfor den har krævet en formel dispensationsbehandling.

Vi vil hermed gerne klage over den politiske afgørelse og anmoder samtidig om, at vores klage har opsættende virkning. Vi mener at sagen på baggrund af flere forhold, har stærkt skærpene omstændigheder (se nedenfor), og vi ser det derfor som formålstjenligt at nedrivning og nybyggeri bliver sat i bero under sagens behandling i Natur- og Miljøklagenævnet.

### **Klagepunkter**

Her følger en liste over de punkter som vi mener, er i strid med gældende lokalplan, til sidst i dokumentet er redegjort for en række skærpene omstændigheder ved sagsforløbet.

Det ansøgte byggeri består af to bygninger: En mindre bygning mod vejen, der i store træk erstatter det eksisterende, samt en hovedbygning der vender modsat vejen og som både i omfang og funktion er den karaktergivende bygning for det samlede byggeri.

#### *Lokalplan 1.15 Side 2*

Hensigten med lokalplanen er af bevarende karakter, således at hensynet til byens nuværende og fremtidige funktion afvejes med hensyn til byens og omgivelsernes visuelle fremtræden, og således at de kulturhistoriske spor ikke går tabt. Det fremsendte projekt på TB17 bibeholder i store træk landsbyens karakter mod vejen. Hovedbygningen som er placeret vinkelret på vejen, understøtter imidlertid ikke denne del af lokalplanen, med sit moderne udtryk og materialevalg. Kommunens forvaltning angiver fejlagtigt bygningen mod Lille Vejleå som en tilbygning. Bygningen væk fra vejen er imidlertid langt større end huset mod vejen, hvorfor det må konkluderes at byggeriet i overordnet set ikke er af bevarende karakter.



## Klage vedrørende dispensation for byggeri på Torslunde Bygade 17, 2635 Ishøj

---

Kommunens forvaltning laver en sammenligning mellem det nye byggeri og det eksisterende, for at påvise en forbedring. Da der er tale om nybyggeri skal lokalplanen for dette overholdes. Man kan således heller ikke i sin argumentation, drage paralleller til nabohuset, der er opført før nugældende lokalplan og som ikke ville være tilladt som nybyggeri i dag.

### *Lokalplan 1.15 afsnit 6.1*

Ifølge lokalplan er nybyggeri tilladt i 1½ plan. Projektet TB17 indeholder 2 bygninger: En mindre bygning mod vejen, der indeholder stueetage og udnyttelig tagetage. En hovedbygning mod Lille Vejleå, der indeholder stueetage og kælder. Der er ikke tidligere dispenseret fra gældende lokalplan på dette punkt. Vi mener, at et nybyggeri i 2½ plan er en væsentlig afvigelse fra Lokalplan 1.15, samt at der er risiko for præcedensdannelse, såfremt byggeri i 2½ etager gennemføres, idet det vil ændre udtrykket fra Lille Vejleå radikalt i forhold til det eksisterende byggeri i området.

### *Lokalplan 1.15 afsnit 6.2*

Det ansøgte projekt er ikke tilpasset landsbyens struktur. Det er indskærpet, at dette især skal gælde i forbindelse med bevaringsværdige bygninger. Den mindre bygning mod vejen er forsøgt tilpasset, men hovedbygningen er ikke. Den lille bygning mod vejen deler hushjørne med det gamle hus, men har ikke samme størrelse og måske vigtigst heller ikke samme proportioner (længde/bredde forhold).

### *Lokalplan 1.15 afsnit 6.3*

Bebyggelsesprocenten er i lokalplanen fastlagt til maksimalt 25.

- For TB17 skal bebyggelsesprocenten beregnes af et grundareal på 685 m<sup>2</sup>,
- For TB17 giver det et tilladt antal etagemeter på 171 m<sup>2</sup>.
- Det ansøgte projekt på TB17 har et samlet antal etagemeter på 283 m<sup>2</sup>
- Det giver en overskridelse af det tilladelige antal etagemeter på 65%

Kommunens forvaltning har selv over for bygherre angivet bebyggelsesprocenten til 47. Der henvises her til Bilag 1.

Dette er en meget væsentlig overskridelse af lokalplanen. En bebyggelsesprocent på 40% er kun normalt i rækkehus-områder med tæt bebyggelse og er ikke tilpasset landsbyen. Der er ikke tidligere dispenseret til mere end 30% i Ishøj kommune nogen steder.

I naboorienteringen på det ansøgte projekt anføres det om bygningen mod vejen ”... at denne del af huset ikke kan udnyttes optimalt, det medvirker derfor til behov for en større bolig.”. Bygningen mod vejen overholder alle gældende bygningskrav i forhold til loftshøjde, isolering m.m. Vi har søgt svar på hvorfor bygningen ikke kan anvendes til beboelse, men har endnu ikke fået en legitim årsag til det nødvendige i på den baggrund at overskride bebyggelsesprocenten så voldsomt.



#### *Lokalplan 1.15 afsnit 6.6*

Lokalplanen fastsætter en byggelinie til Torslunde Bygade og til Lille Bygade på 2,5 meter fra vejskel. – Projektet ligger tættere på vej end 2,5m. Ishøj Kommune angiver det mest hensigtsmæssigt at placere den nye bygning på det gamle hus' placering af hensyn til det bevaringsværdige aspekt. På Torslunde Bygade 11 skulle et tilsvarende nyt hus efter nedrivning af bevaringsværdigt hus derimod flyttes 2,5m tilbage fra vej. Der er således tale om uforklaring forskelsbehandling af parallelle byggesager. Havde man brugt samme argumentation som ved Torslunde Bygade 11 ville nybyggeriet ikke kunne holde sig bag byggelinien i haven på grund af dets længde.

#### *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. Vi undrer os over, at man i dette tilfælde bifalder placeringen, der overtræder lokalplanen, mens man i en meget tilsvarende sag på Torslunde Bygade 11 krævede, at det nyopførte hus overholdt lokalplanen i forhold til skelafstand.

#### *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. Kommunens forvaltning angiver i Bilag 1, at projektet ikke kan gennemføres uden terrænregulering, men ændrer senere holdning i det fremsendte materiale.

#### *Lokalplan 1.15 afsnit 6.9*

Projektet på TB17 er 14,8m mod vej og 17,4m (18,8m inkl. svalegang) mod naboen, hvorfor projektet ikke overholder dette afsnit i lokalplanen. Ligeledes er facadehøjden mod Lille Vejleå ikke minimeret mest muligt, som det anføres i dette afsnit 6.9. Som i andre forhold forholder kommunen sig udelukkende til den mindre bygning mod vejen, men ikke til byggeriet som helhed. Hovedbygningens størrelse og retning definerer hvordan huset som helhed må opfattes at være orienteret. Mod vejen bibeholdes det eksisterende udtryk delvist, men mod Lille Vejleå ændres udtrykket fuldstændig og er i stærkt modsætning til ønsket om at have mindst mulig facade mod åen som lokalplanen forskriver.

#### *Lokalplan 1.15 afsnit 6.11*

Vi har fra Ishøj kommune fået angivet den mindste afstand til skel til 3,22 meter. Det giver en tilladelig højde i skel på 4,5 meter. Det ansøgte projekt er cirka 5,3 meter højt. Dette giver en overskridelse 18% og kan ikke anses for uvæsentlig som naboorienteringen antyder. Kommunen har i materialet som dispensationen er afgivet på baggrund af, fejlagtigt angivet afvigelsen til 10-20cm. Problemet er derfor omtalt som uvæsentligt, hvilket ikke er acceptabelt



Idet den oprindelig ansøgning IKKE indeholder koter er det oven i købet vanskeligt at beregne sig til den reelle højde i skellet til TB15 og man kan frygte, at det endelig hus bliver endnu højere end det angivne, når soklen og eventuelt terrænregulering tillægges. En overskridelse på omkring 1 meter må anses for at være væsentlig og til stor gene for naboen.

### **Skærpende omstændigheder:**

#### *Procedure for naboorienteringen*

I forbindelse med møde på TBU 12-12-2013 blev det besluttet, at sende sagen til naboorientering inden endelig afgørelse. Høringslisten omfatter berørte naboer, Torslunde Bylaug og Kroppedal Museum (under Kulturarvsstyrelsen).

Materialet udsendes 17-12-2103 med svarfrist den 2-1-2014. Kroppedal Museum har tilkendegivet, at det ikke var dem muligt, at besvare anmodningen i forbindelse med juleferien. Kroppedal Museums manglende svar bliver brugt offensivt i forbindelse med den senere redegørelse for afgivelse af dispensation. Kroppedal Museum har sidenhen tilkendegivet, at deres holdning til nedrivning af bevaringsværdige bygninger ikke har ændret sig siden deres sidste udtalelse. Bilag 2.

Den oprindelige naboorientering til TBU møde 16-01-2014 bliver fejlagtigt IKKE distribueret til resten af høringslisten. Selvom forvaltningen ALTID modtager svar fra Torslunde Bylaug og således implicit er opmærksom på, at materialet muligvis ikke er fremsendt, gør man intet for at rette fejlen. Da dispensationen bliver givet på TBU møde 16-01-2014, er der således ingen svar indkommet til naboorienteringen. Først da Torslunde Bylaug gør opmærksom på den åbenlyse procedurefejl, bliver materialet fremsendt og der bliver afgivet rettidige svar fra naboer og Torslunde Bylaug. Kroppedal Museum bliver fejlagtigt ikke omfattet af denne anden runde naboorientering, selvom de er på høringslisten. Mødet i TBU 4-3-2014 omhandler ikke selve dispensationen, men blot om man ønsker at trække den bevilgede dispensationen tilbage. På dette tidspunkt vil Ishøj kommune formentlig allerede blive erstatningspligtige over for bygherre, på grund af den fejlagtigt afgivne dispensation, så man vælger at tilsidesætte alle indvendinger mod projektet.

Det er et tumultagtigt forløb, der overordnet set efterlader et indtryk af, at alle parter ikke skulle have optimal mulighed for at fremsætte indsigelser mod dispensationsansøgningen.

#### *Tidligere forvaltning af lokalplaner i Ishøj kommune*

Borgmesteren og forvaltningen angiver at lokalplanen skal forvaltes restriktivt af hensyn til bevarelse af Torslundes kulturhistoriske værdier. Der forholder sig normalt også sådan, idet selv små dispensationer i landsbyen bliver afslået (på trods af naboers accept), med begrundelse i at lokalplanen skal overholdes. I øjeblikket fører man retssag mod borgere i byen, med begrundelse i at gældende lokalplan skal overholdes.



## Klage vedrørende dispensation for byggeri på Torslunde Bygade 17, 2635 Ishøj

---

Vi er bekendt med et brev fra forvaltningen til bygherre den 18-11-2013 (Bilag 1), der mere eller mindre uforbeholdent giver os ret i de forskellige ankepunkter vi anfører. Blandt andet angiver forvaltningen i dette brev bebyggelsesprocenten til 47%. Mindre end en måned senere er tallene i materialet til naboorientering justeret, og flere af forholdene er enten frafaldet eller bagatelliseret. I 5 år har forvaltningen fastholdt at huset var bevaringsværdigt og ikke kunne være genstand for nedrivning, og vi finder det besynderligt, at forvaltningen på så kort tid radikalt kan skifte holdning. Man forholder sig pludseligt positiv over for nedrivning og positiv over for et projekt, der med forvaltningens egen tidligere fortolkning ikke overholder gældende bestemmelser i lokalplanen.

Det skal understreges, at der IKKE er fortilfælde for dispensation til bebyggelsesprocent over 30 i Ishøj kommune, som det fejlagtigt angives i høringsmaterialet. Forvaltningen angiver selv oprindeligt bebyggelsesprocenten til 47%.

### *Mangelfuld dispensationsansøgning*

Det oprindeligt udsendte materiale er mangelfuldt og frembyder en del ikke uvæsentlige faktuelle fejl. Vi har op til vores svar måtte indhente en del informationer for at kunne vurdere projektet korrekt. Nogle af beregningerne og angivelserne er decideret forkerte og vi mener derfor ikke, at, det for politikerne fremlagte materiale, kan benyttes som sagligt grundlag for beslutningen om dispensation.

### *Bygherres personlige forhold*

Bygherre er mangeårigt medlem af byrådet i Ishøj kommune. 10-3-2013 underskriver bygherre købsaftalen ubetinget, desuagtet at man i 5 år fra forvaltningens side har krævet, at det eksisterende hus ikke måtte rives ned. På TBU få dage efter, erklærer udvalget sig positive over for nedrivning. I november 2013 bliver bygherre selv medlem af TBU. Det er det selvsamme udvalg, der i foråret 2014 efter en tumultagtigt og fejlbehæftet forløb giver den meget vidtrækkende dispensation til nybyggeriet. Natur- og Miljøklagenævnet har tidligere givet medhold i en sag omkring væsentlig dispensation, hvor bygherre er nært beslægtet med højtstående embedsmænd i kommunen. Det drejer sig om Torslundevej 133, hvor Natur- og Miljøklagenævnet tidligere har givet klager medhold overfor kommunens dispositioner. Set i lyset af tidligere nidkærhed omkring overholdelse af lokalplanen, frygter vi tilstande hvor gode forbindelser til kommunens administration tilgodeses.

### **Samlet vurdering**

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke lokalplan 1.15 på en lang række væsentlige punkter, her i blandt den generelle hensyntagen til lokalplanens formålsbeskrivelse. Set i lyset af tidligere kendelser omkring dispensationer fra gældende lokalplan, finder vi det urimeligt at TBU har godkendt de ansøgte dispensationer.

Torslunde Bylaug er ikke generelt imod dispensationer, såfremt projekter overholder lokalplanens overordnede bevarende målsætning og såfremt dispensationer kan godkendes af



Klage vedrørende dispensation for byggeri på Torslunde Bygade 17, 2635 Ishøj

---

berørte naboer. Det foreliggende projekt overtræder imidlertid så mange punkter, at det samlet set giver et billede af et byggeri, hvor man ikke har taget hensyn til lokalplanen, men alligevel får dispensationen. Torslunde Bylaug er som forening bekymret for, at foreliggende dispensation kan danne præcedens. Vi må forvente kommende tilsvarende projekter i byen og det vil ikke tjene til bevarelse af Torslundes landsbypræg, hvis der som i det foreliggende tilfælde kan dispenseres så voldsomt fra gældende bestemmelser.

Jeg står naturligvis til rådighed for uddybning af ovenstående, ligesom jeg naturligvis kan dokumentere alt.

Med venlig hilsen

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