



Torslunde Bylaug
Torben Mandrup
Torslunde bygade 33
2635 Ishøj

Sagsbehandler:
Malene Louise Mølbak
Telefon: 43577473
Email: plan-byg-mijo@ishoj.dk

Journal:
201102490/13

14. maj 2012

Naboorientering

Torslundevej 133 - dispensation fra lokalplan 1.15

Ishøj Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 1.15, i forhold til højde på hegn, terrænregulering og bredde på overkørsel for ejendommen Torslundevej 133 – matr.nr. 39a Torslundemagle by, Torslunde.

Ansøgning om dispensation er vedlagt sammen med et oversigtskort, der illustrerer de forhold, der søges dispensation til.

Ejendommen er opfattet at lokalplan 1.15, hvor der søges om dispensation fra bestemmelser om hegn, terrænregulering og bredden på overkørsel, jf. lokalplan 1.15 §§ 8.4, 8.5 og 8.6.

Hegnet mod matr.nr. 20b Torslundemagle by, Torslunde, Torslunde Bygade 30 er opsat i en højde, som overstiger de tilladte 1,20 m. Hegnet er opført i en højde på min. 1.80 m. Denne overskridelse vil kræve en dispensation fra lokalplan 1.15, § 8.6. Ejerens begrundelse er, at hegnet er opsat i den nævnte højde ud fra et hensyn til Torslunde Bygade 30, som ligger væsentlig lavere end Torslundevej 133.

Der er desuden fortaget en væsentlig terrænregulering af arealet ind mod Torslunde Bygade 30, der er tale om terrænregulering på omkring 1,5 m. Terrænreguleringen er i følge ejerens oplysninger udført, således at overfladevand holdes på egen grund og for at give en bedre adgang mellem garagen og den lavtliggende del af haven. Terrænreguleringen vil kræve en dispensation fra lokalplan 1.15, § 8.5 som fastlægger, at ændring af eksisterende landskabstræk, herunder større terrænreguleringer, ikke må finde sted uden Byrådets godkendelse.

Udkørslen fra ejendommen til vejarealet litra "c" er anlagt i bredde, der overstiger den tilladte bredde på 3 m. Ejeren oplyser, at overkørslen har samme bredde som tidligere. Desuden oplyses det, at årsagen til at overkørslen ønskes opretholdt i den nuværende bredde er, at det giver en bedre tilgængelighed til ejendommen. Overkørslen vil kræve en dispensation fra lokalplan 1.15, § 8.4, der foreskriver, at der kun må være én overkørsel til adgangsvejen pr. ejendom i en bredde af max 3 meter..

Inden sagen forelægges for Teknik- og Bygningsudvalget sendes den i naboorientering jf. planlovens § 20.

Hvis I har bemærkninger til det ansøgte bedes eventuelle bemærkninger fremsendes til Ishøj kommune, Plan-, Bygge- og Miljøcenteret, Ishøj Store Torv 20, 2635 Ishøj eller pr. mail til plan-byg-miljo@ishoj.dk, senest mandag den 4. juni 2012.

Såfremt du har spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte mig på telefon 4357 7473.

./ oversigtskort over matriklen er vedlagt

Med venlig hilsen



Malene Louise Mølbak
Landinspektør

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

Att.: Malene Louise Mølbak

Mail: plan-byg-miljo@ishoj.dk

Ishøj, den 3. februar 2012

Vedr. Torslundevej 133.

Hermed fremsendes ansøgning for dispensation af lokalplan 1.15 paragraf 8.4-8.5-8.6.

1 Højde på hegn, da Torslundevej 133 ligger væsentlig højere end nabogrund Bygaden 30, ønskede vi og beboeren et møde for at klarlægge bl.a. hegnshøjden. For at opnå en vis grad af privat atmosfære på grunden Bygade 30, ønskede beboer medbestemmelse i.f.m. hegnshøjden. Der blev målt og besigtiget i.f.m. opsætning af hegn og justeret undervejs, så beboer i nr. 30 var tilfreds.

Vores udfordring ligger i, at Bygaden nr. 30 ligger væsentlig lavere end Torslundevej 133 samt Bygaden 30's anden nabo Bygaden nr. 28 som også ligger væsentlig højere, d.v.s. hegn opsat mellem Bygaden 30 og 28 også er væsentlig højere for at opnå privat atmosfære på grunden Bygaden 30, samme løsning i skel Bygaden 30/Torslundevej 133 er valgt i dette tilfælde.

2 Terrænregulering øst for hus.

Øverste punkt af grund ligger over 3 meter højere end nederste punkt på grund.

Der har været store udfordringer med at få haveanlæg, hus og garage til at fungere, hvordan får man eksempelvis tunge haveredskaber ned i haven fra garagen (eksempelvis græsslåmaskine) uden at skulle løfte det op og ned af en trappe, hvordan skulle overfladevand afvandes på egen grund, hvis den skrå vold mod huset fortsatte ned mod skel, vandet fra den skrå vold ville løbe ind til i Bygaden 30, hvis det ikke blev stoppet af en vandret flade, men da grunden skråner væsentlig ned af mod Bygaden, kunne arealet kun laves vandret sideværts, men ikke langs med skel, samtidig med, at vi har rettet skråning af den sidste 1 ½ meter, for at holde overfladevandet på egen grund, er niveauet hævet en smule op mod garage for samtidig, at kunne benytte den ca. 1,5m brede vandrette flade som adgangsvej fra garage til haven.

3 Bredde på overkørsel.

Nuværende bredde er i store træk den samme som tidligere eksisterende bredde på overkørslen. Torslundevej 133 ligger på en koteletgrund med en forholdsvis smal tilkørselsvej.

Det er nødvendigt med en bred overkørsel for at få sving nok på for at redningsberedskabet uhindret kan komme frem til bygning, se Br 5.6.1 stk. 1 ”redningsberedskabet skal have mulighed for uhindret at komme frem til bygningen”.

Punkt 1 Hegnshøjde ud over de 1,2m er udført i overensstemmelse med beboer i Bygaden 30 for at tilgodese privat atmosfæren i haven tilhørende Bygaden 30.

Punkt 2 Terrænreguleringer er udført for at tilgodese afvanding af overfladevand på egen grund samt adgangsforhold mellem garage og have.

Punkt 3 Bredden på overkørslen er stort set som på forrige hus, og for at tilsigte en ordentlig drejeradius fra grund mod tilkørselsvej.

Med venlig hilsen

Anker Petersen



Ishøj Kommune

Torslundvej 133.
 grøn - hegn
 gul - terrænregulering
 blå overkørsel

Målforhold 1:500
 Dato 14/5-2012

Signaturforklaring

-  Udlagt vejareal
-  Matrikler i Ishøj

20 m