

Dagsorden

til

mødet i Teknik- og Bygningsudvalget

den 13. november 2014 kl. 17:00

i Mødelokale 2D / Svedala, Rådhuset, Ishøj Store Torv 20, etage 2, 2635 Ishøj

Pkt.

Åbne dagsordenspunkter

110 **Dispensation om carport i vejbyggelinjen - Pileskovvej 20 -**

111 **Dispensation til svømmebassin tættere end 2,5 m fra naboskel -
Pilegårds Vænge 185A, matr.nr. 9ht Ishøj By, Ishøj**

112 **Dispensation fra Byplanvedtægt 3 – Baldersbækvej 19 og 21, matr.
nr. 13i og 13h, Ishøj By Ishøj**

113 **Godkendelse af vedtægtsændringer for Grundejerforeningen
Pilegården**

114 **Forslag til Helhedsplan for omdannelsesområde - Det Lille
Erhvervsområde**

Lukkede dagsordenspunkter

115 **Godkendelse af rammeaftaler på EI, VVS og Ventilation**

116

117 **Meddelelser fra Formand og Administration**

Åbne dagsordenspunkter

110. J.nr. 02.34.02-P19-60-14

Syeda Anbreen
Safdar

Dispensation om carport i vejbyggelinjen - Pileskovvej 20 -

Resumé

Der søges om dispensation til at bibeholde en carport på 21 m² nærmere vejskel end byggelinjen.

Sagsfremstilling

Ejeren af Pileskovvej 20 søger om dispensation fra lokalplan 1.32 til bibeholdelse af en carport opført uden tilladelse.

Carporten er placeret i vejbyggelinjen mindre end 1 meter fra vejskel. Lokalplanen foreskriver en 5 meter byggelinje.

Ansøger mener, at han efter 35 år har vundet hævd til carporten, som aldrig har generet de omkringliggende naboer.

Ansøger er meddelt om, at sagen af den tidligere ejer har været forelagt Teknik- og Bygningsudvalget i 1979 forinden salg til ham (ansøger), hvor der blev givet afslag til det ansøgte ud fra tidligere byplanvedtægt nr. 5 § 9 stk. 1 og 4, som foreskrev en byggelinje på 6 meter. Byplanvedtægten blev i 2001 erstattet af Lokalplan 1.32.

Tidligere ejer blev i forbindelse med afgørelsen bedt om at lovliggøre carporten ved tilbagerykning bag den 6 meter byggelinje. Ejeren meddelte herefter, at han tog tagpladerne af carporten og ville bruge den til pergola,

hvorefter ejendommen blev solgt til ansøger (kopi af byggesag er sendt til nuværende ejer). I 1996 er der skrevet en note i sagen om, at tagpladerne ikke er taget af.

Ansøger mener ikke, at carporten kan flyttes 5 meter tilbage på grunden uden at rive halvdelen af huset ned og at en anden placering på grunden vil gøre, at husets værdi vil falde.

Ansøger nævner også, at han har bekostet en ændring af indkørslens niveau for at tilpasse det nylagte fortov, som i 2013 er blevet hævet med 10 cm. Her bekostede kommunen ny flisebelægning foran carporten og ansøger bekostede nye fliser til ca. kr. 20.000.

Ansøger mener desuden, at hans bil vil være mere generende, hvis han er nødt til at parkere den på gaden. Han nævner derudover, at han altid bakker bilen ind i porten, så han kan køre ud forlæns.

Byggelinjen er fastsat til 5 meter for at bevare en åbenhed i området. I tidligere sager om overskridelse af vejbyggelinjen i området har udvalget udover enkelte særtilfælde holdt fast i, at byggelinjen skulle overholdes.

Lovgrundlag

Lokalplan 1.32 § 5.2 foreskriver, at: "*Langs alle øvrige veje pålægges byggelinje på 5 meter i afstand fra vejskel*".

Forslag til beslutning:

Teknik- og Bygningsudvalget vedtager, at der gives afslag til det ansøgte, og at der dermed ikke dispenseres fra byggelinjen i lokalplanen.

Bilag

- Bilag til dagsorden - Matrikelkort
- Bilag til dagsorden - Oversigtskort
- Bilag til dagsorden - TBU sag 1979

111.

J.nr. 02.34.00-P19-48-14

Birrol Yücelbas

Dispensation til svømmebassin tættere end 2,5 m fra naboskel - Pilegårds Vænge 185A, matr.nr. 9ht Ishøj By, Ishøj

Resumé

Ny svømmebassin opført i beton ønskes nedgravet og placeret tættere mod naboskel end 2,5 m.

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen, Pilegårds Vænge 185A søger om dispensation til at anlægge et svømmebassin ca. 30 cm fra naboskel, i størrelse og på samme sted, hvor der i dag er placeret et svømmebassin i plast på terræn.

Ejendommen ligger op til Ishøjstien og tæt mod Vibeholmsskolen. Bassinet der har stået her i 5 år er placeret i baggården op af boligen, indhegnet med mulighed for at låse gården af. Herfra er de tekniske faciliteter let tilgængelige, der er let adgang fra huset til bassinet, og at der er visuel kontakt til bassinet fra køkkenet og stuen.

Iht. BR10 skal svømmebassiner holde en afstand på 2,5 m fra naboskel. Denne bestemmelse gælder for hævet opholdsareal mere end 30 cm over naturligt terræn, udestuer, udvendige trapper, altaner, skorstene,

tagterrasser, solcelleanlæg eller solfanger samt svømmebassiner.

Lovgrundlag

BR10 kapitel 2.2.3 stk. 1 afsnit 2 foreskriver at: Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti skal være 2,5 m. Dette gælder også for svømmebassiner.

Forslag til beslutning:

Teknik og Bygningsudvalget vedtager, at der gives afslag til det ansøgte, da kravet om afstanden til naboskel på 2,5 m ønskes fastholdt.

Bilag

- Pilegårds Vænge 185A, placering af bassin
- Oversigtskort Pilegårds Vænge 185A
- Ansoegning
- Pilegårds Vænge 185A redegørelse 1 samt pool argumenter

112.

J.nr. 01.02.05-P19-13-14

Selcuk Yilmaz

Dispensation fra Byplanvedtægt 3 – Baldersbækvej 19 og 21, matr. nr. 13i og 13h, Ishøj By Ishøj

Resumé

Dispensation til at asfaltere/befæste grønt areal fra fortovskant til bygningen.

Sagsfremstilling

Ivan Madsen har søgt om at asfaltere/besfæste grønt areal fra fortovskant til bygningen, på ovennævnte ejendomme.

Han ønsker at anvende arealet til oplag og affaldscontainer, (Arealet er skraveret på vedlagte bilag).

Sagen har været i høring hos Ishøj Forsyning, der anbefaler at eksisterende grønne bæltter langs ejendommene på Baldersbækvej bibeholdes for at holde så meget regnvand som muligt tilbage på matriklerne. Befæstning af eksisterende grønne bæltter vil medføre at ved kraftige regnskyl vil regnvandet afledes til vejarealet.

Herud over giver det grønne areal, som findes her og mange andre steder langs Baldersbækvej, området et indbydende udtryk.

På Baldersbækvej 8A (Ejendommen overfor), har Teknik- og Bygningsudvalget i 2006 givet dispensation til etablering af 18 stk. parkeringspladser i byggeliniearealet mellem bygningen og vejskellet. Dispensationen er givet på vilkår af bl.a., at kørsels- og parkeringsarealerne befæstes med græsarmøringsbelægning.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 3, - Håndværksområde.

Af § 16 stk. 2 fremgår det, at gårdspladser og parkeringspladser skal holdes mindst 2 m fra naboejendomme og 7,5 m fra vej.

Af § 16 stk. 5 fremgår det, at befæstede arealer må her foruden indkørslerne kun have fast belægning i en bredde af 2,5 m langs bygninger.

Forslag til beslutning:

Teknik- og Bygningsudvalget vedtager, at der ikke dispenseres til det ansøgte.

Bilag

- Oversigtskort
- Situationsplan
- Dispensationsansøgning

113.

J.nr. 15.00.00-A08-1200392-12

Birrol Yücelbas

Godkendelse af vedtægtsændringer for Grundejerforeningen Pilegården**Resumé**

Godkendelse af ændringer i vedtægter for Grundejerforeningen Pilegården.

Sagsfremstilling

Grundejerforeningen Pilegården har på generalforsamling den 9. april 2013 besluttet at tilføje ændringer i foreningens vedtægter.

Ændringerne er omskrivninger og præcisering af vedtægterne jf. bilag "vedtægtsændringer for Grundejerforeningen Pilegården", ændringerne fremstår med rødt skrift.

Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 9

Det vurderes, at vedtægterne efter ændringer fortsat er i overensstemmelse med Byplanvedtægt nr. 9.

Lovgrundlag

Grundejerforeningen Pilegården er også omfattet af deklARATIONEN af 14. juli 1967. § 1 foreskriver at: "Det påhviler foreningen, at vedtage de for denne nødvendige love, som vil være at godkende af sognerådet i det omfang, lovene har relation til Torslunde-Ishøj Kommune".

Forslag til beslutning

Teknik og Bygningsudvalget vedtager, at godkende ændringerne til vedtægterne for Grundejerforeningen Pilegården, idet ændringerne ikke er i strid imod gældende planlægning.

Bilag

- Oversigtskort, grundejerforeningen Pilegården
- Ansøgningsmail fra formanden fra Grundejerforeningen Pilegården
- Forslag til vedtægterændringer generalforsamlin 9-4-2013
- Vedtægter for Grundejerforeningen Pilegården 2013
- GF Pilegården 2013 forkortet referat til omdeling
- Endeligt referat fra generalforsamling 9 april 2013

114.

J.nr. 01.02.17-P16-1-13

Louise Ochmann

Forslag til Helhedsplan for omdannelsesområde - Det Lille Erhvervsområde

Resumé

I kommuneplan 2014 er området: "Det Lille Erhvervsområde" udpeget til omdannelsesområde. Af Kommuneplanens retningslinjer fremgår det, at der skal udarbejdes en helhedsplan for området, før der kan fastlægges nye rammer for området, der muliggør nye lokalplaner og en yderligere udvikling af området. Et forslag til helhedsplanen for omdannelsesområdet: "Det Lille Erhvervsområde" er udarbejdet.

Sagsfremstilling

I forslaget til helhedsplanen er der principper for den videre bearbejdning af området. Principperne skal følges op med kommuneplantillæg og lokalplaner.

Helhedsplanen skal sikre, at de overordnede strukturer i området bliver planlagt fra begyndelsen, i stedet for en 'punktvis' udvikling i enkelte lokalplaner, som ikke hænger sammen.

Helhedsplanen giver ikke i sig selv en byggeret. Helhedsplanen skal følges op af et tillæg til Kommuneplan 2014, der sætter rammerne for anvendelse, bebyggelsestæthed, højde og etageantal mv. Herefter skal udarbejdes lokalplaner, der fastlægger bestemmelser for den specifikke anvendelse, bygningernes udformning, materialevalg, parkeringsnorm, indretning af pladser, veje og stier og beplantning mv.

Det foreslås, at helhedsplanen præsenteres og drøftes på Teknik- og Bygningsudvalg, Økonomi- og Planudvalg i november og på byrådsmøde i december 2014. En helhedsplan er ikke en plantype omfattet af planlovens høringskrav. Det foreslås dog, for at sikre dialog om forslaget, at det efter evt. tilretninger sendes i høring, og at der indkaldes til et møde straks efter nytår for områdets interessenter: virksomheder, boligselskaber m.v., hvor forslaget præsenteres. Efter dette møde kan forslaget lægges til endelig godkendelse på fagudvalg/ØPU i februar og til Byrådet primo marts 2014.

Det opfølgende planlægningsarbejde som består af kommuneplantillæg og lokalplaner er omfattet af planloven og lov om miljøvurdering. Forslag til planer og evt. miljørapport vil blive sendt i høring i minimum 8 uger og skal efterfølgende behandles politisk.

Lovgrundlag

Planloven

Forslag til beslutning:

Teknik- og Bygningsudvalget indstiller,

at forslaget til helhedsplan drøftes med henblik på forelæggelse og præsentation for ØPU og Byråd og tilrettes efter bemærkninger fra drøftelserne

at forslaget præsenteres for områdets interessenter på et møde straks efter årsskiftet

at forslaget lægges til endelig godkendelse på fagudvalg/ØPU i februar og til Byrådet primo marts 2014.

Bilag

- **Forslag til Helhedsplan 06.11.2014**

Lukkede dagsordenspunkter

115.

J.nr. 88.04.20-1-14

Lars Vesterskov
Andreasen

Godkendelse af rammeaftaler på EI, VVS og Ventilation

- | | | |
|-------------|-------------------------|------------------|
| 116. | J.nr. 00.30.14-2-14 | Carsten Ellefsen |
| 117. | J.nr. 00.22.04-G01-1-14 | Ghita Munk |

Meddelelser fra Formand og Administration