



Arkitektfirmaet Bent Sørensen ApS
Rosenvænget 13
4690 Haslev
ark-bent.s@mail.tele.dk
+45 56311413

Sagsbehandler:

Birol Yücelbas
Telefon: 4357 7510
Email: byg@ishoj.dk
20. december 2023

Journalnummer:

02.34.00-P19-52-23

Landzonetilladelse til opførelse af en ny helårsbolig i et plan på 148,4 m², Thorsbrovej 27, matr.nr. 78 Torslundemagle By, Torslunde

Ishøj Kommune har behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af ny erstatnings helårsbolig i et plan på 148,4 m² beliggende på ejendommen Thorsbrovej 27, matr.nr. 78 Torslundemagle By, Torslunde.

Ejendommen ligger i landzone, i transportkorridor, i eksisterende naturområde i Grønt Danmarkskort i kommuneplanen og i en skovbyggelinje, der har sin udkast fra fredskoven Solhøj Fælledskov.

Det ansøgte forudsætter en landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelsen kan først udnyttes 4 uger efter offentliggørelsesdatoen.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet indenfor 5 år efter, at den er meddelt.

Afgørelse

Center for Byudvikling og Natur giver hermed tilladelse til det ansøgte efter § 35, stk. 1. i lov om planlægning¹.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgningstegninger dateret d. 31.08.2023.

Tilladelsen kan ikke udnyttes, før klagefristen på 4 uger er udløbet. Hvis sagen påklages, må tilladelsen ikke udnyttes. Det er Planklagenævnet der afgør, om tilladelsen evt. kan udnyttes mens klagen behandles. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår

- Projektet gennemføres som beskrevet i ansøgning af 31.08. 2023.

¹ Bekendtgørelse af lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 07/07/20020

- Såfremt der sker arkæologiske fund, skal der rettes henvendelse til Lokalhistorisk museum Kroppedal, Kroppedals Alle 3, 2630 Tåstrup - tlf. 43 30 30 00. Opmærksomheden henledes på Museumslovens §§ 25 - 27.

Baggrund for afgørelse

Ejeren af ejendommen har ansøgt om nedrivning af den eksisterende helårsbolig på ejendommen, da tilstanden af boligen er nedslidt og kræver en meget større renoveringsprojekt og opføre et nyt erstatnings helårsbolig på 148,4 m² i samme stil som eksisterende, for at bevare områdets historiske karakter.

Kommunen har forhørt Kroppedal museum, som er kommet med følgende udtalelse: Eksisterende helårsbolig har en bevaringsværdig kulturhistorie med tilknytningen til Ishøj Kommunes kulturmiljø, som udgøres af det karakteristiske herregårdslandskab med bl.a. herregården Barfredshøj, som dette hus hørte til.

- Thorsbrovej 27 er placeret lige uden for grænsen af herregårds-kulturmiljøet, men burde ifølge deres kulturhistoriske og faglige vurdering netop være en del af dette kulturmiljø, som er udpeget i Ishøj kommuneplan.

- Bygningen på Thorsbrovej 27 rummer en lokalhistorie om polske landarbejdere i Danmark, der ikke var roearbejdere, men landarbejdere, her indenfor røgtning og malkning og deraf husenes navn 'kohusene'.

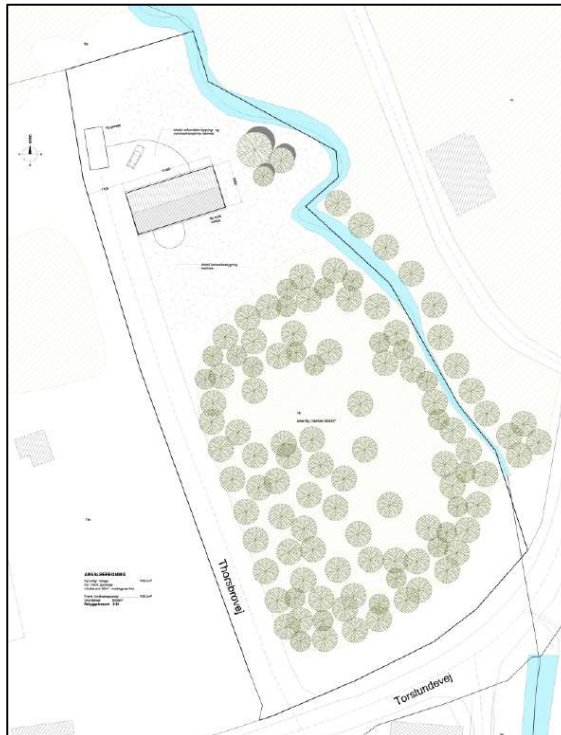
I fald Ishøj kommune giver en nedrivningstilladelse, ønsker Kroppedal Museum at dokumentere bygningerne med deres indretning ved at fotografere det.

Ishøj Kommune har ikke udpeget ejendommens bygning som værende bevaringsværdig i en bevarende lokalplan eller i en servitut.



Den nye helårsbolig påtænkes udført som længe hus i et plan. Ydervægge udføres med pudsede facader. Taget er med høj rejsning med 48⁰ taghældning, hvor tagkonstruktionen

udføres som gitterspær. Tagmateriale i rød ler-vingetagsten. Den nye helårsbolig placeres i nærheden af samme placering, som eksisterende helårsbolig.



Begrundelse for afgørelsen

Formålet med planlovens landzonebestemmelser er at medvirke til at hindre, at der etableres spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land. Bestemmelserne skal blandt andet værne om natur og landskab, og beskytte jordbrugshvervenes interesser.

Projektet ligger i et naturområde i grønt Danmarkskort i Ishøj kommuneplan. De særlige naturværdier er knyttet til de sammenhængende skovarealer samt vandløbet Lille Vejleå som løber igennem skoven. Helårsboligen er opført i 1897, Huset på Thorsbrovej 27 er en del af en række huse, der aldrig har heddet andet end Kohusene. Husene er anført på gamle kort fra før 1750, før Barfredshøj blev opført. Siden kom tre af kohusene til at høre til Barfredshøj og tjente her som arbejderboliger for husmænd og røgttere ansat på proprietærgården. Huset på Thorsbrovej 27 var oprindeligt opdelt i to lejligheder, og som regel beboet af to familier tilknyttet kostalden. Husets beboere var bl.a. polske landarbejdere.



Solhøj Fælle, skov



Thorsbrovej 27, eksisterende stuehus

Inden for naturområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Den nye helårsbolig er tænkt som erstatning for eksisterende bebyggelse.

Ejendommen ligger i transportkorridor.



Transport korridor, angivet som ternet areal.

Transportkorridorene, som er fastlagt i Fingerplanen, er arealreservationer til fremføring af mulige fremtidige, overordnede infrastrukturanlæg. Det vil sige regionale, nationale og internationale trafik- og forsyningsanlæg og lign., der har betydning for hele hovedstadsområdet udvikling. Det er en national interesse at sikre, at hovedstadskommunernes planlægning fastholder transportkorridorene til deres formål og friholder dem for anden permanent bebyggelse og anlæg.

Ifølge § 24 i Fingerplan 2019 skal transportkorridorens landzonearealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, således, at de samfundsmæssige omkostninger minimeres, hvis der på sigt skal etableres trafik- og forsyningsanlæg, og bebyggelse og anlæg skal fjernes.

Opførelse af ny bolig f.eks. som erstatning for en ældre bolig som nedrives, kræver tilladelse efter § 35 stk. 1 i planloven.

Det følger af Planklagenævnets faste praksis, at der som hovedregel kan gives landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus som erstatning for et ældre helårshus, som nedrives. Det er en forudsætning, at huset ikke er så forfaldent, at der ikke repræsenterer nogen værdi af betydning. I dette tilfælde er boligen beboet men kræver en renovering og energi optimering for at kunne overholde de nye energimæssige krav der stilles når en bebyggelse skal renoveres.

En renovering og yderligere tilbygning til eksisterende helårsbolig ændrer ikke væsentligt på værdiforøgelsen af bebyggelsen i forhold til hvis helårsboligen bliver revet ned og der opføres et nyt. I tilfælde af opførelse af ny helårsbolig, vil det kunne holdes i et omfang der passer til områdets karakter og placering da det er muligt at stille krav til størrelse og placering med en landzonetilladelse.

Den umiddelbare rettighed efter planlovens §§ 36 og 37 gælder også i transportkorridoren for udvidelse af stuehus op til 500 m². Reservationerne administreres efter planlovens bestemmelser (§§ 35 og 38). Det vil sige, at bestemmelserne om byggeri, anlæg og arealanvendelse, der er undtaget fra kravet om landzonetilladelser (§§ 36 og 37), også gælder for landzonearealer indenfor transportkorridoren. Der kan således ikke stilles krav om landzonetilladelse og skærpede vilkår i tilfælde, der er omfattet af undtagelsesbestemmelserne.

Der er derfor med en landzonetilladelse mulighed for at kunne styre omfanget og placering af et byggeri og skærpe fremadrettet ønsker om evt. større udvidelse af stuehuset som der kunne havde været ret til med undtagelsesbestemmelserne jf. planloven §§ 36 og 37.



Udstrækning af skovbyggelinjen

Området ligger indenfor skovbyggelinjen.

Bestemmelsen om skovbyggelinjen gælder for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt for alle offentlige skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Ved skove forstås arealer, der er bevokset med træer – også selvom skoven er ganske ung – medmindre der er tale om landbrugsafgrøder, såsom juletræer og pyntegrønt. Bestemmelsen omfatter også skove, der ikke er pålagt fredskovspligt.

Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Naturbeskyttelsesloven § 17 siger at: Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov.

I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse mv. på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Helårsboligen der rives ned og et nyt opføres på 148,4 m² har tilnærmelsesvis samme placering på ejendommen. Der vil ikke være væsentlig ændring i det landskabelige i forhold til skoven mht. placering af den nye bebyggelse.

Ishøj Kommune vurderer, at den konkrete ønskede opførelse af helårsboligen ikke strider imod Planlovens principper.

Ishøj Kommune skønner, at den ønskede opførelse af helårsbolig ikke strider imod beskyttelsesinteresserne i kommuneplanen.

Risikovurdering iht. Habitatbekendtgørelsen

Natura2000:

Projektområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde. Nærmeste Natura2000 område er Vasby Mose og Sengeløse Mose ca. 6,5 km nord for projektet.

Bilag IV arter

Der er ikke registreret bilag IV arter i området, men det kan ikke udelukkes at enkelte træer med sprækker og hulheder kan være hjemsted for overvintrende flagermus.

Ishøj Kommune vurderer følgelig, at projektet ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Arealet ligger i kulturhistorisk fortidsmindeområde.

Skulle der dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med jordarbejde på arealet, skal arbejdet stoppes i det omfang det berører fortidsmindet og Kroppedal Museum skal adviseres jf. Museumsloven (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8/4/2014, § 27).

Kroppedals Alle 3, 2630 Tåstrup - tlf. 43 30 30 00

Særlige bestemmelser

Området ligger i Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområde (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104. Da det

udelukkende drejer sig om opførelse af byggeri, er der ikke nogen restriktioner overfor denne type byggeri. Der skal derfor ikke foretages nogen yderligere foranstaltninger.

I forbindelse med nedsivning, faskine til regnvand, må der ikke benyttes materialer såsom zink, kobber mfl. Der skal indhentes særskilt nedsivningstilladelse via Ishøj Kommunes Miljø afdeling. Ansøgningen sendes til naturmiljo@ishoj.dk.

Nabohøring

I forbindelse med behandling af sagen har den ikke være sendt i naboorientering. Det skønnes at være af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35 stk.5. Dette begrundes med at naboejendommens bebyggelse mod vest ligger i sådan en afstand og imellem et større beplantningsbælte der gør at den nye bebyggelse ikke har nogen generende indblik eller skyggepåvirkning. Den nye helårsbolig placeres med gavlenden mod naboskel mod vest, hvor eksisterende bebyggelse har hele facade mod naboskel. Mod øst og nord er naboen HOFOR, som har drift bygning og drikkevands brønde i området og ejer og drifter fredskoven Solhøj Fælledskov.

Det er vurderet at bygningen er placeret på matriklen uden gene for naboer eller omegn.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1.

Offentliggørelse

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside den 20.december 2023. Landzonetilladelsen kan først udnyttes 4 uger efter offentliggørelsesdatoen.

Tilladelser efter anden lovgivning

Tilladelsen fritager ikke ejer for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning. Der skal også indhentes en nedrivningstilladelse og byggetilladelse til opførelse af den ny helårsbolig.

Tilladelsens gyldighed

Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 10. januar 2023, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside (www.ishoj.dk)

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet. I må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

I får omgående besked, hvis der bliver klaget over tilladelsen. Tilladelsen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.

Klageberettigede

Planloven § 59

Klageberettiget efter planloven § 58 er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker

Stk. 2. Klageberettiget efter planloven § 58, stk. 1, nr. 1 og 3, er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af,

- 1) at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
- 2) at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Klagevejledning

Ønsker du at klage over afgørelsen, skal du inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse klage til Planklagenævnet via Klageportalen, der findes på linket <https://kpo.naevneneshus.dk>.

Når du har tastet din klage ind i klageportalen, bliver du bedt om betaling af gebyr med et betalingskort. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt din klage.

Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr.

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der fx kan klages, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i planloven. Hvis der indgives klage, er fristen for eventuelt søgsmål seks måneder fra klagemyndighedens afgørelse er meddelt.

Med venlig hilsen

Birol Yücelbas
Byggesagsbehandler