



Mangor & Nagel Arkitekter
Knudsvej 44
4000 Roskilde
Att: Mikkel Bruun Jensen

Sagsbehandler:
Birol Yücelbas
Telefon: 4357 7510
Email: byg@ishoj.dk
26. april 2021

Journalnummer:
01.02.05-P19-76-21

Landzonetilladelse til ombygning af og tilbygning til eksisterende bosted Hedebo, Pedersborgvej 30, matr. nr. 44 Torslundemagle By, Torslunde

Ishøj Kommune har behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til ombygning af og tilbygning til eksisterende bosted Hedebo ved Pedersborgvej 30, matr. nr. 44 Torslundemagle By, Torslunde.

Ejendommen ligger i landzone og transportkorridoren.

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, Byg giver hermed tilladelse til det ansøgte efter § 35, stk. 1. i lov om planlægning¹.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgning dateret d. 12. og 29. marts 2021.

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 til dels som beskrevet i ansøgning af 12. og 29 marts 2021.
- 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.

¹ Bekendtgørelse af lov om planlægning, nr. 287 af 16/04/2018

Baggrund for afgørelse

Thorshøjgaard er et bo-og uddannelsesstilbud fordelt på flere fritliggende bygninger - målrettet unge mellem 15-30 år med særlige behov.



Døgnafdeling Hedebo udgøres af en ældre muret bygning med et samlet etageareal på 634m² fordelt på en hovedbygning i 2 plan og en sidebygning i 1 plan. Herudover er der fuld kælder på 396m². Afdelingen huser i dag 9 unge med kognitive udfordringer, som hver har et mindre værelse og adgang til fælles bedefaciliteter på 1. sal i hovedbygningen. Dette vurderes meget tidssvarende, hvorfor man ønsker at foretage en om- og tilbygning for at skabe tidssvarende forhold, der tilgodeser beboernes behov bedst muligt.

Sidebygning forlænges med ca. 4,5m og samtidig tilføje en 1. sal i højde som hovedbygning med samme taghældning (ca. 15 grader), således at der kan indrettes 9 rummelige værelser med eget bad og tekøkken - alle placeret på 1. sal. Fællesfaciliteter placeret i stueplan renoveres ligeledes.

Samtidig med til- og ombygning etableres flugtvejstrapper i alle 3 gavle for opfyldelse af gældende brandkrav, og enkelte vindues-/dørhuller tilpasses/mures til. I alt udvides etagearealet med ca. 240m². Hertil kommer ekstra 40m² kælder.



Bygningen ligger på en større matrikel på 49152 m² beplantet med adskillige træer, buske mv. Ved forlængelse af sidebygning tilpasses terræn grænsende op til bygning, således at der stadig er fri kælderadgang via gavl. Beplantning i umiddelbar nærhed af bygning søges videst muligt bevaret.



Ejendommen fremstår i dag i gule sten med tag i bølgeeternit og hvidmalede vinduer, hvoraf flere er skiftet. Ny 1. sal og forlængelse af sidebygning udføres i tilsvarende materialer, og hele bygningen pudses op i afdæmpet, lysere nuancer efter nærmere aftale.

Udvendige flugtvejstrapper tænkes viderebearbejdet i næste fase, for bedre integration med bygningen.

Begrundelse for afgørelsen

Thorshøjgård er en døgnafdeling Pedersborg/Hedebo hvor unge i alderen 15-30 år opholder sig. De unge har som oftest kognitive udfordringer, svarende til at de begavelsesmæssigt ligger nederst i normalområdet samt mental retardering i lettere grad. Derudover har en større del af de unge udviklings- og personlighedsforstyrrelser eller problemer af psykiatrisk karakter. Diagnoserne er bl.a. autismspektrumforstyrrelser, ADHD og angst. Beboerne på døgnafdeling er sårbare og har brug for et trygt og roligt miljø for at kunne udvikle sig, og trives ikke i et miljø præget af udadreagerende adfærd. Der er et ønske om at forbedre og modernisere deres lokaler hvor de opholder og bor samt give bedre lokalitet for dem der underviser og opvarter dem.

Døgnafdeling Hedebo udgøres af en ældre muret bygning med et samlet etageareal på 634m² fordelt på en hovedbygning i 2 plan og en sidebygning i 1 plan. Herudover er der fuld kælder på 396m².

Afdelingen huser 9 unge med kognitive udfordringer, som hver har et mindre værelse og adgang til fælles badefaciliteter på 1. sal i hovedbygningen. Dette vurderes meget tidssvarende. Der skal derfor foretage en om- og tilbygning for at skabe tidssvarende forhold, der tilgodeser beboernes behov bedst muligt. I forbindelse med renoveringen bliver fællesfaciliteter placeret i stueplan renoveres ligeledes så lærernes forhold også forbedres.

Sidebygning der ligger som et L formet tilbygning forlænges med ca. 4,5m ind mod et mindre gård areal og samtidig tilføje en 1. sal i samme højde med samme taghældning som hovedbygning (ca. 15 grader), således at der kan indrettes 9 rummelige værelser med eget bad og tekøkken - alle placeret på 1. sal og hvor etagen vil blive gennemgående.

Den arkitektoniske udvendige udseende på bygningen fastholdes. Murstenen bliver ikke blank men pudses op i en lys puds for at fastholde en ensartet udseende mellem det gamle og det nye byggeri.

Bygningens nye etage og udformning vil være i samme stil som det eksisterende og ligger bagved hovedbygningen og dermed ikke være synlig fra vej. Det vil altid være den eksisterende bygnings facade som vil være det repræsenterende udadtil og ændringen på hovedbygningen i fremtiden fremstå med en pudset facade.

Det vurderes derfor, at hovedrammerne i kommuneplanen med de intentioner der ligger i byggeriet kan udføres. Der er ikke tale om decideret nyt byggeri. Det er en tilbygning i etagehøjden på den del af sidebygningen som ligger ”skjult” bagved hovedbygningen. Tilbygningen i etagen bliver ikke højere end eksisterende bygningsmasse.

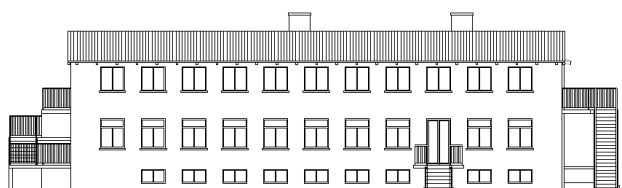
Den maksimale bebyggelsesprocent for området er i kommuneplanen fastsat til en helhedsramme på 25%. Matriklen 44 Torslundemagle By, Torslunde er på 49.152 m² hvilket udgør et muligt bebygget areal på 12.288 m². Det vil ikke på nogen tidspunkt være muligt at udnytte en bebyggelsesprocent på 25% iht. de restriktioner der er i området. En fremtidig større udvidelse af bygningsmassen for området vil ikke være muligt.

Transportkorridorerne, som er fastlagt i Fingerplanen, er arealreservationer til fremføring af mulige fremtidige, overordnede infrastruktur anlæg. 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 transportkorridorerne 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.



Thorshøjgård er anlagt som 2 bebyggelsesmasser, der bliver delt over af et el forsyningsnet, som er sikret med en lokalplan. Den sydlige bygningsmasse, hvor den gamle fattiggård er beliggende er fra 1885 (Pedersborg). Der er i tilknytning til Pedersborg 2 større drivhuse og ved siden af drivhusene et nyopført døgn bolig kompleks i en etage fra 2021. De nord østlige bygninger, hvor Hedebo også er placeret, er opført fra 1958 og senest en kantinebygning i en etage i 2010.



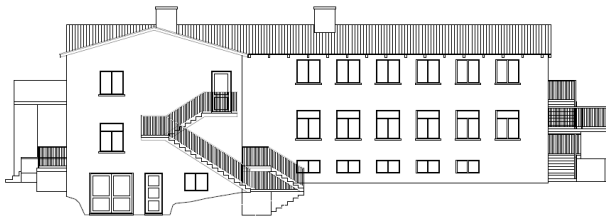
Formålet med planlovens landzonebestemmelser er at medvirke til at hindre, at der etableres spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land. Bestemmelserne skal blandt andet værne om natur og landskab, og beskytte jordbrugshvervenes interesser.



Det er Ishøj Kommunes vurdering, at projektet medfører en forbedring både mht. de indvendige og udvendige forhold for bebyggelsen Hedebo. Der er en minimal forøgelse af bebyggelsens fodaftryk hvor en udvidelse i etagen er i eksisterende bygningsmasse. Hedebo har en samfundsmæssig interesse i at faciliteterne bliver tidssvarende for at løfte det arbejde som Thorshøjgård har udført i området i mange år.



Projektet vil ikke medføre permanent påvirkning af naboer, da den nærmeste nabo ligger i en afstand på mere end 230 m i tredje række. De er gemt væk bag eksisterende bebyggelse og et større grønt beplantningsareal.



Det vurderes samlet, at projektet ikke strider imod Planlovens principper.

Risikovurdering iht. Habitatbekendtgørelsen

Natura2000:

Projektområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Der er ikke kulturhistorisk bevaringsværdi forhold vedr. bygningen.

Landskabelige bevaringsværdier

Området er ikke beliggende i bevaringsværdi landskab, herunder større, sammenhængende landskaber.

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.

Nabohøring

I forbindelse med behandling af sagen har den ikke været sendt i naboorientering. Det skønnes at være af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35 stk.5. Dette begrundes

med at ejendommen altid har været benyttet til bo og uddannelses tilbud og at de nærmeste naboer ligger i en afstand af 250 m som er afskærmet af andre bebyggelse og et større grønt beplantningsområde.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1.

Offentliggørelse

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside den 27. april 2021. 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.

Tilladelsens gyldighed

Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 25. maj 2021, 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.

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