



Johnny Franck Randa  
Torslundevej 210  
2635 Ishøj

**Sagsbehandler:**

Birol Yücelbas  
Telefon: 4357 7510  
Email: [byg@ishoj.dk](mailto:byg@ishoj.dk)  
20. marts 2023

**Journalnummer:**

01.02.05-P19-223-22

**Landzonetilladelse til nedrivning af eksisterende stuehus og småbygninger og opførelse af et ny enfamiliehus i 1½ plan på 227 m<sup>2</sup> med garage på 24 m<sup>2</sup>, Torslundevej 210, matr.nr. 3e Torslundemagle By, Torslunde**

Ishøj Kommune har behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til nedrivning af eksisterende stuehus med tilhørende småbygning og opførelse af ny stuehus i 1½ plan på 227 m<sup>2</sup> samt garage på 24 m<sup>2</sup> beliggende på Torslundevej 210 matr.nr. 3e 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 Solhøj Fælled skov.

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 planlægning<sup>1</sup>.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgningstegninger dateret d. 12.02.2023.

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 12.02. 2023.

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

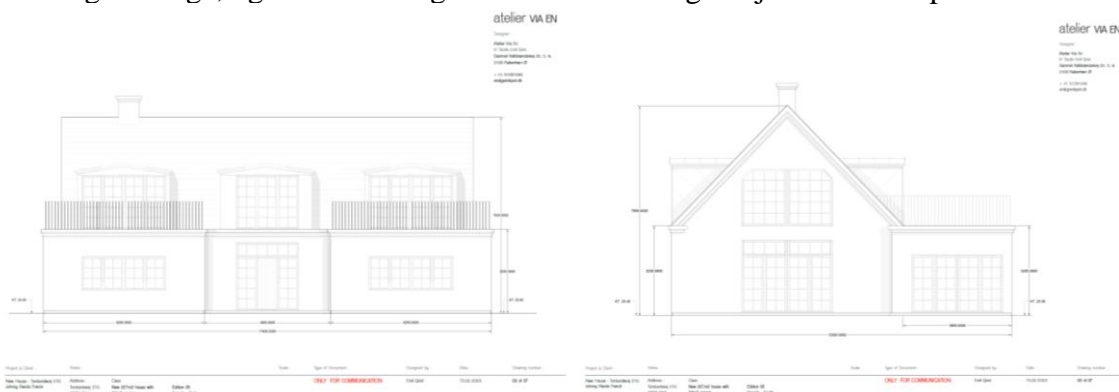
- Såfremt der sker arkæologiske fund, skal der rettes henvendelse til Lokalhistorisk museum Kroppedal, Kroppedals Alle 3, 2630 Tåstrup - tlf. 43 30 30 00. Opmærksomheden henledes på Museumslovens §§ 25 - 27.
- Der skal tinglyses servitut på ejendommen om, at stuehuset på 227 m<sup>2</sup> ikke må yderligere udvides, at retten til yderligere udvidelse af stuehuset jf. planloven § 36 stk. 10 ikke kan udnyttes. Udfærdigelse af tekst til servitut og dertilhørende udgifter afholdes af bygherren. Tekst til servitut skal godkendes af Ishøj Kommune, Center for Byudvikling og Natur.

## Baggrund for afgørelse

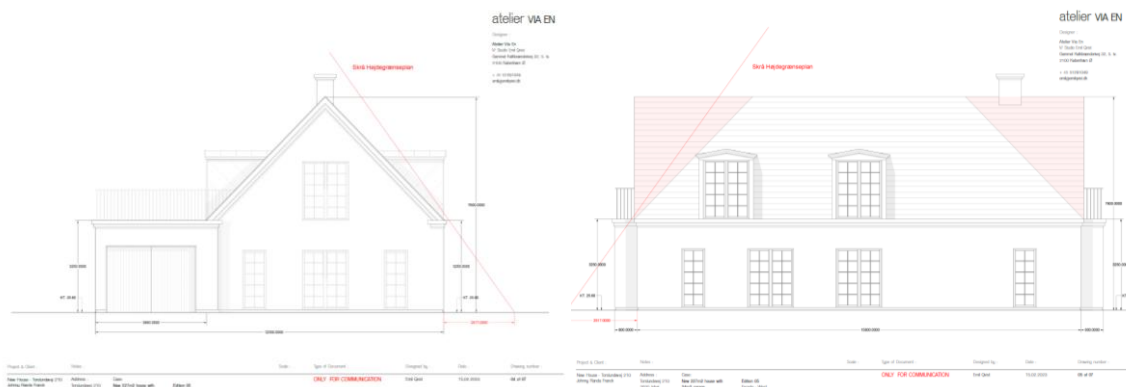
Ejeren af ejendommen har ansøgt om nedrivning af det eksisterende stuehus samt småbygning på ejendommen, da tilstanden af ejendommen er nedslidt og kræver en meget større renoveringsprojekt.

Der er i ansøgningen beskrevet at stuehusets vægge, gulve, tag og etageadskillelse kræver en større renovering, skimmelsvamp mange steder i bygningen og sætningsskader. Der er modtaget rentabilitetsberegning for hvad det vil koste at total renovere og tilbygge til eksisterende bebyggelse i forhold til at nedrive og opføre et ny stuehus på 227 m<sup>2</sup> bolig og 24 m<sup>2</sup> garage.

Kommunen har forhørt Kroppedal museum, der også har bekræftet at bygningerne ikke er bevaringsværdige, og dermed kan godkendes nedrivning af ejendommene på matriklen.



Det nye stuehus påtænkes udført som længe bygning i 1,5 plan. Ydervægge udføres med grå, pudsede eller vandskurede facader. Der udføres små, gennemgående gesimsbånd langs facader og gavkanter. Der etableres 2 hævede opholdsarealer hhv. på garagens- og køkkenets flade tag der vender ud mod Torslundevej. Der er ud mod Torslundevej 3- og mod skovsiden 2 høje kviste. Tagmateriale vil være som skiffertag.



### 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. Stuehuset der er opført i 1877, har været HOFOR's ejendom, som er solgt fra i forbindelse med, at de ikke længere brugte bygningen. Boligen har tidligere været brugt som medarbejderbolig i forbindelse med arbejdet med vandværket og de vandboringer der ligger i området.



Solhøj Fælled, skov

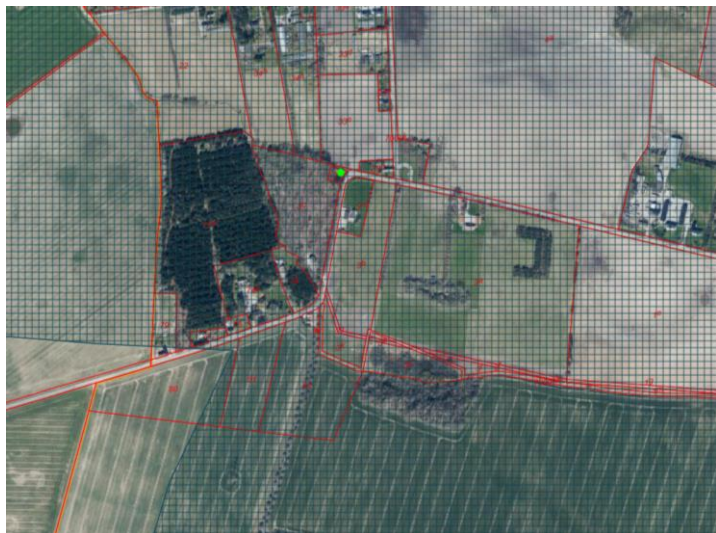


Torslundedevej 210, eksisterende stuehus

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.

Det nye stuehus 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 stuehus ændrer ikke væsentligt på værdiforøgelsen af bebyggelsen i forhold til hvis stuehuset bliver revet ned og der opføres et nyt stuehus. I tilfælde af opførelse af nyt stuehus, vil det kunne holdes i et omfang der passer til grundens størrelse 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 m<sup>2</sup>. 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 – med mindre 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.

Stuehus der rives ned med tilhørende småbygninger og et nyt stuehus på 227 m<sup>2</sup> der ønskes opført, med en garage på 24 m<sup>2</sup> 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 stuehuset ikke strider imod Planlovens principper.

Ishøj Kommune skønner, at den ønskede opførelse af stuehuset 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

Eksisterende bebyggelse der skal rives ned samt det nye der skal opføres, placeres tilnærmelsesvis i samme område på ejendommen. Kroppedal museum har vurderet, at der i forvejen er gravet så meget op i dette område, at der sandsynligvis ikke vil være noget kulturhistoriske forhold i undergrunden.

### **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 været sendt i naboorientering. Det skønnes at være af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35 stk.5. Dette begrundes med at der ikke er tilstødende naboer af beboelse som støder op til ejendommen.

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.marts 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 til det eksisterende stuehus og byggetilladelse til opførelse af det nye stuehus.

## **Tilladelsens gyldighed**

Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 17. april 2023, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside ([www.ishoj.dk](http://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