



Arkitekt MAA Byggeøkonom
Torsten Seeger-Hansen
Hvidovre Strandvej 10
2650 Hvidovre

Sagsbehandler:
Suthanthary Thiruchelvam
Telefon: 43577575
Email: suthth@ishoj.dk
Journal eller CPR-nummer:
01.02.05-P19-93-19

Sendt via mail: arkitekttsh@mail.dk

den. 22.11.2019

Landzonetilladelse til nedrivning af eksisterende ejendom og opførsel af nyt stuehus på 519 m² herunder boligareal på 469 m² og en indbygget garage på 50 m², Torslundemaglevej 134, Matr. nr. 11b Torslundemagle by, Torslunde

Ishøj Kommune har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til Landzonesag – Torslundemaglevej 134, matr.nr. 11b, Torslundemagle By, Torslunde. - Landzonetilladelse til nedrivning af eksisterende ejendom og opførsel af et nyt stuehus på 519 m² herunder stueplan 351 m², tagetage på 118 m² og en indbygget garage på 50 m².

Ejendommen ligger i landzone og i transportkorridor.

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

Afgørelse

Center for Byudvikling, Byg giver hermed tilladelse til det ansøgte efter § 35, stk. 1. i lov om planlægning.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgning modtaget den 22. november 2019.

Tilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. Klagefristen er 4 uger dvs. 20. december 2019. 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.

Baggrund

Ejeren af ejendommen ønsker at nedrive den eksisterende ejendom og opfører et stuehus med indbygget garage på 519 m² og tilhørende driftsbygning på 250 m².

Husets placering er ændret i forhold til det eksisterende, men gårdstrukturen bevares.

Det er oplyst i sagen, at driftsbygningen skal benyttes til juletræsproduktion samt opbevaring af redskaber og køretøj i forbindelse med driften og vedligeholdelsen af grunden.

Naboorientering og partshøring

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 ejendommens nærmeste nabo ligger 285 meter fra ejendommen. Det er vur-

deret, at placering ikke generer nogen naboer og det landskabelige visuelt fordi ejendommen ligger midt i et beplantet område og dermed ikke synligt til de omkringliggende.

Begrundelse for afgørelsen

Et krav om tilladelse efter Planloven udløses kun, hvis opførelsen er relevant i forhold til de hensyn, som Planloven skal varetage. Ejendommen ligger i landzone og jf. planloven § 36 stk. 1, nr. 10 kræver opførelse af ny bolig som erstatning for en ældre bolig som nedrives tilladelse efter Planloven § 35 stk. 1.

Ejendommen er placeret i transport korridor, og har landbrugspligt. På den nordligste del af ejendommen er der en højspændingsledning der passerer grunden. Energinet har ingen bemærkninger til byggeriet så længe afstandskravene ifølge tinglysningen opfyldes.

Ishøj Kommune er indstillet på, at meddele en nedrivningstilladelse til den eksisterende ejendom. Det er vurderet, at det ikke er økonomisk rentabelt, at reovere ejendommen på grund af den ringe vedligeholdelse og ustabil konstruktion.

Det nye stuehus er designet som et gårdareal, hvor portene ind til driftsbygningen er placeret ind mod gårdrummet. Stuehusets nye placering og fodaftryk er i en passende størrelsesorden for en landeejendom. Der er ikke tale om en større fodaftryk end den mulighed der har været ved udvidelse af eksisterende ejendom. Det må derfor anses, at det ikke har særlig indflydelse på retningslinjerne for transportkorridor, hvis formål er friholde arealer for yderligere bebyggelse.

Det kræver ikke en landzonetilladelse for en driftsbygning der er nødvendig til det primære landbrug. Ud fra de oplysninger der er modtaget er det vurderet, at størrelsen og omfanget af landbrugsbygningen er passende til det primær landbrug der udøves på ejendommen, som er skovbrug. Landzonetilladelsen handler kun om stuehuset med integreret garage.

Ishøj kommune vurderer, at den konkrete ønskede opførelse af stuehuset på 519 m² herunder stueplan 351 m², tagetage på 118 m² og en indbygget garage på 50m².ikke strider imod Planlovens principper. Ishøj kommune skønner, at den ønskede opførelse af stuehuset ikke strider i mod beskyttelsesinteresserne i kommuneplanen.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Ishøj Kommunes hjemmeside www.ishøj.dk fra den 22. november 2019.

Tilladelser efter anden lovgivning:

Tilladelsen fritager ikke ejer for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning. Der skal også indhentes en byggetilladelse til opførelse af stuehuset samt driftsbygningen.

Med venlig hilsen

Suthanthary Thiruchelvam
Byggesagsbehandler

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.