

## Teknik- og Bygningsudvalg - tirsdag d. 21. maj 2013

44.

J.nr. 201300289

pbm/jj -  
36250

### **Ansøgning om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdigt hus i Torslunde Bygade 17. (Åben sag)**

Ansøger og ejer Inge Mau og hendes oldebarn Nete Sørensen søger om tilladelse til at nedrive ejendommen Torslundevej 17, matr.nr. 2b. Torslundemagle By, Torslunde.

På Teknik- og bygningsudvalgsmøde d. 18.04.2013 blev det besluttet at sende sagen til naboorientering.

Sagen har været i naboorientering i perioden fra d.25.04.2013 til d.13.05.2013. Der er kommet 4 indsigelser (se bilag B). Indsigere er samstemmende bekymrede for hvilke huse, der kommer i stedet og om landsbypræget vil forsvinde.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 1.15, § 9.1, idet ejendommen er bevaringsværdig i henhold til lokalplanens kortbilag 4. Af § 9.1 fremgår det at: "de på kortbilag 4 angivne bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre Byrådet giver tilladelse hertil".

Inge Mau og Nete Sørensen ønsker at nedrive ejendommen, da de ikke mener at den kan sælges som den fremstår nu, men at den kun kan sælges som byggegrund. Ejendommen har været til salg i 5 år. Af ansøgningen fremgår det, at ansøgerne mener at årsagen er, at det er for dyrt for eventuelle købere at energirenovere, samt at den er i byggeteknisk dårlig stand.

Ansøger påpeger, at der er givet tilladelse til nedrivning i lignende sag på Torslunde Bygade 11.

Pga. alder er Inge Mau fraflyttet ejendommen 1. april 2013 og huset vil ikke blive vedligeholdt herefter.



En tilladelse til nedrivning vil medvirke til at de karakteristiske huse i landsbyen forsvinder til fordel for nyere parcelhuse, som er svære at tilpasse i det eksisterende miljø. Ansøger fremhæver i sin ansøgning (se bilag C), at der tidligere er givet tilladelse til nedrivning i en lignende sag på Torslunde Bygade 11. Det vurderes derfor, at det i fremtiden vil blive svært at fastholde de bevaringsværdige huse i landsbyen og dermed bevare et egentligt landsbypræg, hvis der fortsat gives tilladelser til nedrivning af bevaringsværdige bygninger.






Ansøger har tidligere tilkendegivet at huset generelt er i god stand, hvilket understøttes af den vedlagte tilstandsrapport (se bilag C). Hvorvidt huset ikke er blevet renoveret tidssvarende må være ejers eget ansvar. \_

*Forslag til beslutning:*

**Teknik- og Bygningsudvalget vedtager,**

#### **Bilag:**

-  -Bilag A kortbilag Torslunde bygade 17.pdf
-  -Bilag B Indsigelser (2).pdf

-  -Bilag C ansøgning Torslunde Bygade 17 (2).pdf
-  -Bilag D Notat til nedrivning af Torslunde Bygade 17.pdf
-  -Bilag E Naboorientering og høringsliste Torslunde Bygade 17 (2).pdf
-  -Bilag F gennemgang af indkommende indsigelser Torslunde Bygade 171.pdf
-  -Bilag G Foto af Torslunde Bygade 17.pdf

***- at være positive overfor nedrivning under forudsætning af, at der udarbejdes et konkret projekt, der kan godkendes og som passer til landsbyens særpræg.***

***Tiltrådt.***





Fremlagt i TBU-møde

Sag nr. **44** den

Bilag:	Møde:
<b>B</b>	<b>21/5-13</b>

**21/5-13**

**Fra:** [lbara@sol.dk](mailto:lbara@sol.dk) [mailto:lbara@sol.dk]

**Sendt:** 2. maj 2013 08:29

**Til:** Plan-, Bygge- og Miljøcenter

**Cc:** Rita Ploug

**Emne:** indsigelse/vedr. nedrivning af Torslunde Bygade 17

Det er ikke, fordi jeg har indsigelser mod selve nedrivningen. Men jeg er bekymret for, hvad der skal bygges i stedet. Ikke mindst, hvor på grunden og størrelse og højden af et nyt hus. Dette med dårlige erfaringer med Ishøj kommunes "tilladelser" til at bygge huse, som bestemt ikke har landsbypræg, og som ikke overholder lokalplanen.

Derfor forventer jeg, at der også bliver nabohearing omkring bygning af et nyt hus - og at både lokalplan og naboers høringssvar bliver respekteret.

Venlig hilsen

Leila Barasinska

Åskrænten 6, Torslunde

2635 Ishøj



**Indsigelse vedr. nedrivning af bevaringsværdig bygning Torslunde Bygade 17**

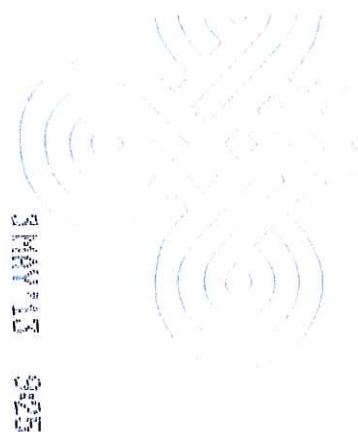
Selvom vi har stor forståelse for, at den gamle skole er svær at sælge og føler med fru Mau, vil vi være meget kede af endnu en nedrivning af et af Torslundes gamle huse.

Vi har boet i Torslunde siden 2001 og har i årenes løb været vidne til 4-5 nedrivninger af gamle landsbyhuse. I de fleste tilfælde er de blevet erstattet af endnu større huse uden noget landsbypræg.

Fra oldermænden i Torslunde Bylaug, Torben Mandrup, har vi netop modtaget orientering om, at man også påtænker nedrivning i Lille Bygade 11.

Hvis vi ikke stopper op, ender det med, at det idylliske Torslunde efterhånden helt forsvinder!

Med venlig hilsen  
Lean Jørgensen og Rita Ploug  
Åskrænten 7, Torslunde



Ishøj Rådhus  
Plan-byg-miljø  
Att.: Joan Jakobsen  
Ishøj Store Torv 20  
2635 Ishøj

2. maj 2013

## Torslunde Bygade 17, udtalelse vedr. nedrivningsansøgning

J.nr. 201300289/9

T 43 30 30 26  
camilla.frellsen  
@kroppedal.dk

Kroppedal Museum har modtaget en naboorientering om nedrivning af et bevaringsværdigt hus beliggende Torslunde Bygade samtidig med en anden ansøgning om nedrivning, ligeledes i Torslunde. Museet vil i denne forbindelse gerne udtrykke bekymring for landsbyens generelle bevaringsværdighed.

Kroppedals Allé 3  
2630 Taastrup

T 43 30 30 00  
CVR-nr. 26 58 90 02  
kontakt@kroppedal.dk  
www.kroppedal.dk

Den største trussel mod landsbykarakteren er nedrivning af de bevaringsværdige huse i landsbyerne. For at fastholde karakteren er det væsentligt, at de ofte ydmyge huse erstattes af nye bygninger som i størrelse, placering og proportioner matcher de mistede bygninger.

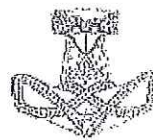
Torslunde er karakteristisk ved, at de enlængede bygninger ligger parallelt med Torslunde Bygade og skaber et meget fint gadeforløb, som understreger den langstrakte karakter byen har i kraft af sin beliggenhed langs Lille Vejleå. Museet finder det vigtigt, at nedrivningstilladelsen kun gives med et modkrav om, at der opføres en tilsvarende bygning på matriklen for ikke at sløre denne karakter af ensidig ådalsby.

Der bør gives specifikationer på, hvilke krav, der skal opfyldes for en nyopført bygning, således at den særlige landsbykarakter bevares. I den forbindelse vil, foruden størrelse, placering og proportioner, også taghældning- og materiale, vinuduesplacering, -størrelser og -udførelse være vigtige for bibeholdelse af landsbykarakteren.

Ishøj har i kraft af sine 3 velbevarede landsbyer et helt unikt vidnesbyrd om den historiske udvikling fra landbrugsland til forstadsby, der har været på Københavns Vestegn. Kroppedal Museum finder det af stor betydning at landsbyerne bevares i så høj grad som muligt. Derfor vil Kroppedal også opfordre til at kommunen foretager en vurdering af om omfanget af bevaringsværdige bygninger er fyldestgørende. Det bekymrer museet, at bl.a. meget få af de eksisterende gårde er udpegede som bevaringsværdige bygninger. Desuden vurderer Kroppedal også at mange bygninger i specielt Ishøj Landsby mangler sikring. Museet bistår meget gerne med samarbejde om en vurdering og et oplæg til yderligere upegninger.

Venlig Hilsen

Camilla Frellsen  
Museumsinspektør



Vedrørende Naboorientering Torslunde Bygade 17

Ishøj Kommune  
Plan-, Bygge- og Miljøcenter  
Ishøj Store Torv 20  
2635 Ishøj

Torslunde 12. maj 2013

Att. Malene Louise Mølbak, Joan Jacobsen

Hermed kommentarer fra Torslunde Bylaug angående nedrivning af Torslunde Bygade 17.

Lokalplan 1:15 har det meget klare formål at bevare landsbyens karakteristiske træk med hensyn til bebyggelse og grundstørrelse. Bylaugets vedtægter afspejler i høj grad lokalplanens holdning omkring dette.

Bylauget er imod nedrivning af bevaringsværdige bygninger. Begrebet bevaringsværdig bør respekteres med henblik på at beskytte landsbyens karakteristiske træk. De bevaringsværdige bygninger er omtalt i lokalplan 1.15 og således også Torslunde Bygade 17. Den eksisterende lokalplan indeholder desuden ikke tilstrækkelige krav til nybyggeri, og vi ser derfor en stor risiko for at nybyggeri ikke bevarer landsbyens karakteristiske træk. En del huse i byen er gamle bygninger, der enten er blevet renoveret til nutidig stand og/eller tilbygget. Denne løsning foretrækker Bylauget.

Bylauget er imod udstykninger i Torslunde, idet de generelt vil bidrage til en ændring af gadebilledet og derfor er i strid med lokalplanen.

Den ønskede dispensation fra Lokalplan 1:15 på Torslunde Bygade 17 kan under ingen omstændigheder støttes af Bylauget.

Med venlig hilsen  
Torslunde Bylaug  
v/Torben Mandrup, Oldermann  
Torslunde Bygade 33  
2635 Ishøj



Fremlagt i TBU-møde

Sag nr. ....44.....den

Bilag: C	Møde: 21/5-13
----------	---------------

21/5-13

Ishøj Rådhus  
Ishøj Store Torv 20  
2635 Ishøj

Att: Louise Okmann

Ishøj d. 12.02.2013

Ansøgning om dispensation for nedrivning af Torslunde Bygade 17, 2635 Ishøj.

På foranledning af min oldemor, Inge Mau, ansøges om dispensation til nedrivning af hendes ejendom beliggende Torslunde Bygade 17, 2635 Ishøj.

Min oldemor Inge kan af flere årsager ikke længere bo i ejendommen på Torslunde Bygade 17 og et salg er kun muligt såfremt ejendommen kan afhændes som byggegrund. Konklusionen på dette er resultatet af et 5 årigt salgsforløb samt udtalelser fra flere professionelle parter. Min oldemor er 83 år og har i januar 2013 mistet sin mand. Hun er ikke er i fysisk stand til at passe huset mere og psykisk tærer det ligeledes hårdt på kræfterne at bo i et hus, man hverken kan eller ønsker at bo i. Ejendommens generelle tilstand forværres løbende og et salg af ejendommen er derfor nødvendig for at hun kan komme godt videre til en ny bolig uden vedligeholdelsespligter.

Grunden til at der søges om dispensation til nedrivning er, at ejendommen nu har været til salg i 5 år og at det ikke har været, eller er muligt at afhænde ejendommen som et almindeligt parcelhus. Der har gennem de 5 år ejendommen har været til salg været flere interesserede købere, men kun med interesse for ejendommen som byggegrund. Ejendommen kom første gang til salg hos EDC i Tåstrup i 2007 til en udbudspris på kr. 3.295.000, efterfølgende kom ejendommen til salg hos Danbolig og har nu siden december 2012 været til salg hos Nybolig Tåstrup til kr. 1.495.000 kr. Prisen på ejendommen er gennem salgsperioden løbende blevet justeret. Et prisfald på ejendommen på over 50 % afspejler ikke det generelle prisfald i området, hvilket også understreger at huset ikke er salgsbart, som det står nu. Den nuværende m2 pris ved en pris på kr. 1.495.000 ligger væsentligt under den gennemsnitlige m2 pris for området, hvilket ligeledes antyder at huset ikke kan sælges.

Den manglende interesse for ejendommen som parcelhus skyldes ejendommens byggetekniske dårlige stand samt ejendommens dårlige energi- og isoleringsforhold. En renovering der vil bringe ejendommen i forsvarlig stand vil være et projekt i millionklassen og vil ikke give økonomisk mening for en evt. køber. Jf. tilstandsrapport af 07.01.2013 er flere af husets konstruktioner brandfarlige og i strid med det nuværende bygningsreglement, samtidig skønnes ejendommens gulve ligeledes at være fejlkonstrueret jf. UN (UN står for, undersøges nærmere) pkt. 7.1 i tilstandsrapporten. Der er ligeledes udarbejdet et energimærke for ejendommen. Ejendommen er i energimærket af 11.06.2012 blevet indplaceret i kategorien F, og er



dermed blevet placeret i den dårligst mulige kategori. I Energimærket er der ligeledes udarbejdet en plan for, hvordan ejendommen kan bringes op i en bedre kategori. For at bringe ejendommen op i kategori E, som er den tredje dårligste kategori, vil der være et investeringsbehov på kr. 307.000. Dvs. ejendommen kan stort set ikke bringes i en energimæssig stand, der bare er tæt på at være tilfredsstillende. Med den fokus samfundet har på energi og forbrug af samme vil dette ikke anses for værende tilfredsstillende for en køber. Investeringsbehovet på de kr. 307.000 vedrører alene den energimæssige forbedring, hertil kommer som tidligere nævnt udgifter til at bringe ejendommen i ansvarlig og brugbar stand. Dette er som tidligere beskrevet et projekt i millionklassen.

Flere ejendomme beliggende i Torslunde er nyopførte og kommunen har dermed tidligere givet tilladelse til at bevaringsværdige ejendomme nedrives og der opføres nye. Seneste ejendom er Torslunde Bygade 11, som er sammenlignelig med min oldemors hus på Torslunde Bygade 17. Billeder af begge ejendomme er vedlagt som bilag. Jeg har forespurgt om aktindsigt i sagsforløbet for nedrivningstilladelse/byggeri for Torslunde Bygade 11. Efterfølgende referencer til denne sag fremsendes i senere dokument efter aftale med Louise Okmann.

Jeg kan med den viden jeg på nuværende tidspunkt har om sagen på Torslunde Bygade 11, ikke finde argumenter for, hvorfor der ikke skulle kunne gives samme nedrivningstilladelse på Torslunde Bygade 17 som er givet på Torslunde Bygade 11. Begge ejendomme var/er ikke i forsvarlig stand og begge ejendomme er/var bevaringsværdige. Synsmæssig ligner de 2 ejendomme meget hinanden og jeg kan derfor ikke se, at de 2 sager skal behandles forskelligt. Kommunen har pr. telefon nævnt at min oldemors hus er en gammel skole, men ejendommen er efterfølgende blevet forsynet med en mindre køn tilbygning i gasbeton, som ydermere er fejlkonstrueret. Ejendommen repræsenterer derfor ikke længere en idyllisk bevaringsværdig landsbyskole, men mere et gammelt faldefærdigt hus, som ingen vil købe eller bruge penge på at renovere.

Min oldemor er som tidligere nævnt 83 år og det er ikke forsvarligt at hun skal bo alene i ejendommen mere. Et 5-årigt salgsforløb samt vedhæftede bilag påviser at ejendommen er usælgelig som parcelhus og at hun derfor kun kan komme videre, såfremt nedrivningstilladelse gives og ejendommen kan afhændes som byggegrund. Alternativet til dette er, at hun fortsætter med at bo på Torslunde Bygade 17 og at ejendommen forfalder yderligere og at hendes livskvalitet dermed forringes. Et andet alternativ er at hun flytter til en lejebolig og lader ejendommen stå ubeboet og uden vedligeholdelse. Ingen af de 2 nævnte scenarier er til interesse for kommunen, de øvrige beboere i Torslunde, eller ikke mindst for min oldemor. Jeg håber ikke at min oldemor bliver fanget i en politik, der stort set vil ødelægge kvaliteten af hendes sidste leveår. Gives nedrivningstilladelse ikke nu vil kommunen stå over for samme valg senere hen, da ejendommens stand kun forværres og at det ikke vil eller er muligt at finde en ny ejer til huset, som hverken kan eller vil bringe huset i forsvarlig stand. Jeg håber derfor at kommunen, på baggrund af ejendommens fysiske stand, det dokumenterede salgsforløb samt den indhentede dokumentation, kan give tilladelse til nedrivning.

Det understreges at nedrivningstilladelsen naturligvis er betinget af, at de fremtidige købere indleverer et byggeprojekt som kommunen kan godkende. Vi har i forbindelse med ansøgningen konsulteret en advokat, der vil bistå os med det yderligere forløb.

Vi bistår naturligvis med den information kommunen har brug for i forbindelse med behandling af sagen. Såfremt nedrivningstilladelse med baggrund i medsendte dokumentation mod forventning ikke gives bedes

kommunen oplyse hvilke ankemuligheder vi har, da vi anser sagen for værende presserende af hensyn til min oldemors helbred.

Afslutningsvis kan det bemærkes at Nybolig Tåstrup på nuværende tidspunkt har en konkret køber til ejendommen til 1.300.000 kr., som forudsætter at ejendomme kan rives ned. Købstilbud er vedlagt som bilag.

Med Venlig Hilsen

Inge Mau/Nete Sørensen

Bilag som er vedlagt:

Bilag 1, Tilstandrapport

Bilag 2, Energimærke

Bilag 3, Udtalelse fra Nybolig

Bilag 4, Udtalelse fra EDC

Bilag 3, Skrivelse fra potentielle købere

Bilag 5, Købsaftale betinget af nedrivning

Bilag 6, Billeder af Torslunde Bygade 11 og 17

Bilag 7, avis annoncer fra salgsperioden

Bilag 8, Kopi af formidlingsaftale fra 2008

Bilag 9, Kopi af nedrivningstilladelse for Torslunde Bygade 11

Fremlagt i TBU-møde

Sag nr. ....44.....den

Bilag: D	Møde: 21/5-13
----------	---------------

21/5-13

## Bilag D

### Notat om overtagelsespligt jf. planlovens § 49 Torslunde Bygade 17

Bygningen på Torslunde Bygade 17 er udpeget som bevaringsværdig og kan derfor ombygges indvendigt ud fra en eventuel købers behov. Der er efter administrationens vurdering mulighed for at lave en tilbygning til huset, men der må ikke ændres på det eksisterende hus. Det er således administrationens vurdering, at der er gode muligheder for at indrette en tidssvarende og moderne bolig.

I henhold til Planlovens § 49 kan ejeren af ejendommen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis der gives afslag på dispensationen. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med samme beliggenhed uden nedrivningsforbud.

Hvis den lavere afkastningsgrad skyldes manglende eller dårlig vedligeholdelse er der ikke hjemmel til krav om overtagelse. Man vil på den baggrund vurdere, om der er et væsentligt misforhold mellem omkostningerne til istandsættelse af boligen, og den værdi som ejendommen vil repræsentere efter en istandsættelse. Det er taksationskommissionen, der afgør berettigelsen af et eventuelt krav om overtagelse.

Plan-, Bygge- og Miljøcentret har kontaktet Kulturstyrelsen og Naturstyrelsen for at få kendskab til lignende sager, der er afgjort af taksationskommissionen. Der har vist sig at være meget få sager og derfor er det svært at vurdere, hvorledes taksationskommissionen tolker Planlovens § 49.





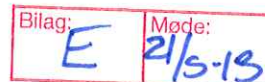
Ishøj Kommune

Plan-, Bygge- og Miljøcenter

Fremlagt i TBU-møde

Sag nr. **44** den

**21/5-13**



Se adresse liste

**Sagsbehandler:**

Joan Jakobsen  
Telefon: 43577473  
Email: plan-byg-miljo@ishoj.dk

**Journal eller CPR-nummer:**

201300289/9

25. april 2013

## **Naboorientering om nedrivning af bevaringsværdig bygning. Torslunde Bygade 17**

Plan-, Bygge- og Miljøcenteret har den 12. februar 2013 modtaget en ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bygning beliggende Torslunde Bygade 17, matr.nr. 2b Torslundemagle By, Torslunde. Ansøgning samt tilstandsrapporten er vedlagt.

Der ansøges om tilladelse til nedrivning af den eksisterende bolig. Boligen er i lokalplan 1.15 udpeget som bevaringsværdigt. Huset er ifølge ansøgers oplysninger i dårlig stand. Meddeles der tilladelse til nedrivning vil det kræve en dispensation fra § 9.1 i lokalplan 1.15.

Ansøgningen har den 18. april 2013 været forelagt Teknik- og Bygningsudvalget. Udvalget besluttede at ansøgningen skal sendes i naboorientering, inden udvalget vil træffe beslutning i sagen.

### **Lovgrundlag**

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.15. Nedrivning af den bevaringsværdige bygning vil kræve en dispensation fra lokalplanens § 9.1 som forskriver at "de på kortbilag 4 angivne bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre Byrådet giver tilladelse hertil."

Efter planlovens § 19 kan Byrådet dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med de overordnede principper i planen. Inden Ishøj Kommune tager endelig stilling til det ansøgte, sendes sagen hermed i naboorientering hos berørte naboer.

Som nabo har du mulighed for at komme med en udtalelse om ansøgningen. Hvis du har bemærkninger til det ansøgte, skal disse sendes til Ishøj Kommune, Plan-, Bygge- og Miljøcenter, Ishøj Store Torv 20, 2635 Ishøj eller [plan-byg-miljo@ishoj.dk](mailto:plan-byg-miljo@ishoj.dk). Indsigelser skal være kommunen i hænde seneste mandag den 13. maj 2013.

Hvis du har spørgsmål til det fremsendte er du velkommen til at kontakte Joan Jacobsen på telefon 43577526.

Med venlig hilsen

Malene Louise Mølbak  
Landinspektør

adresse	
Claus Ulrik Nilsson Torslunde Bygade 19 2635 Ishøj	
Søren Vilhelm Pontoppidan Jacobsen Åskrænten 8 2635 Ishøj	
Birte Lindgren Åskrænten 1 2635 Ishøj	
Birte og Jens Jalsøe Åskrænten 2 2635 Ishøj	
Kirsten og John Plytsgaard Åskrænten 3 2635 Ishøj	
Anne Margrethe Jensen Åskrænten 4 2635 Ishøj	
Jimmy Schirmmacher Åskrænten 5 2635 Ishøj	
Leila Barasinska Åskrænten 6 2635 Ishøj	
Rita Ploug Lean Preben Ole Jørgensen Åskrænten 7 2635 Ishøj	
Lars-Georg Rödel Rikke Louise Normann Sørensen Torslunde Bygade 15 2635 Ishøj	
Torslunde Bylaug v. Torben Mandrup Torslunde Bygade 33 2635 Ishøj	



Kroppedal Museum Kroppedals Allé 3 2630 Taastrup	
--	--

## Bilag F

### Bemærkninger til indsigelser mod nedrivning af bevaringsværdige bygning på Torslundevej 17.

PBM/36250  
Journalnummer 01.03.05-P25-1300289

Indsiger	Administrationens bemærkning
<p><b>Leila Barasinska</b> <b>Åskrænten 6</b></p> <p>Indsiger har ikke noget imod nedrivningen men er bekymret for hvad der bygges i stedet. Ikke mindst placering og højde på et evt. nyt hus. Hun mener at Ishøj kommune generelt giver tilladelse til at bygge huse, som ikke har landsbypræg og ikke overholder lokalplanen.</p> <p>Indsiger forventer, at der bliver afholdt nabohøring omkring bygning af et nyt hus - og at både lokalplan og naboers høringssvar bliver respekteret.</p>	<p>Lokalplanen 1.15 stiller krav til placering og højde samt at huset skal være i 1 ½ plan men ikke til materialer eller udformning.</p> <p>Kommunen har mulighed for at stille betingelser i en eventuel nedrivningstilladelse men hvorvidt et nyt hus harmonerer med helheden eller har landsbykarakter er en vurdering i hvert tilfælde, da der ikke er definerede arkitektoniske retningslinjer i lokalplanen.</p> <p>Der er kun krav om naboorientering såfremt den nye bebyggelse kræver dispensation fra lokalplanen eller byggeloven.</p>
<p><b>Lean Jørgensen og Rita Ploug</b> <b>Åskrænten 7</b></p> <p>Indsigere har stor forståelse for, at huset er svært at sælge og føler med ejeren fru Mau, dog vil de være meget kede af endnu en nedrivning af et af Torslundes gamle huse. De har boet i Torslunde siden 2001 og har i årenes løb været vidne til fire-fem nedrivninger af gamle landsbyhuse. I de fleste tilfælde er de blevet erstattet af endnu større huse uden noget landsbypræg.</p>	<p>Der har siden 2001 været i alt to nedrivninger af bevaringsværdige bygninger: Torslunde Bygade 11, Torslundevej 133. Der er givet tilladelse til nedrivning på baggrund af husenes tilstand. Der kan være nedrevet andre bygninger, som ikke var bevaringsværdige og derfor ikke krævede tilladelse efter lokalplanens bestemmelser.</p>
<p><b>Torslunde Bylaug</b></p>	

<p>Bylauget er imod nedrivning af bevaringsværdige bygninger og mener at bevaringsværdig bebyggelse bør respekteres for at beskytte landsbyens karakteristiske træk. De henviser til lokalplanens formålsparagraf.</p> <p>En del af de ældre huse i byen er blevet renoveret og/eller tilbygget. Denne løsning foretrækker Bylauget. Dog mener Bylauget ikke, at den eksisterende lokalplan indeholder tilstrækkelige krav til nybyggeri, og ser derfor en stor risiko for at nybyggeri ikke bevarer landsbyens karakteristiske træk.</p>	<p>Af lokalplan 1.15 § 1 fremgår det at lokalplanens formål er at sikre landsbymiljøet ved at fastlægge bestemmelser for beliggenhed, omfang, ombygninger, beplantning, anvendelse samt veje og stier.</p> <p>Af lokalplan 1.15 § 6.2 fremgår det at ”Ny bebyggelse samt om og tilbygninger skal tilpasses landsbyens struktur og skal placeres og udføres med et materialevalg, der harmonerer med helhedsbilledet i landsbyen. Dette gælder særligt i relation til bevaringsværdige bygninger.” Lokalplanen stiller krav til placering og højde samt at huset skal være i 1 ½ plan men ikke til materialer eller udformning.</p> <p>Kommunen har mulighed for at stille betingelser i en eventuel nedrivningstilladelse men hvorvidt et nyt hus harmonerer med helheden eller har landsbykarakter er en vurdering i hvert tilfælde, da der ikke er definerede arkitektoniske retningslinjer i lokalplanen.</p>
<p><b>Kroppedal Museum</b></p> <p>Museet er bekymret for landsbyens fremtidige bevaringsværdier og karaktertræk. Museet vurderer, at for at fastholde landsbyens karakter med de enlængede ofte ydmyge huse, må der stilles krav til nyopførelser i henhold til bygningens størrelse, placering, taghældning, materialet, vinduers størrelse og placering, således at landsbykarakteren besvares.</p> <p>Kroppedal Museum mener, at Ishøj kommune med Torslunde, Tranegilde og Ishøj Landsby har tre velbevarede landsbyer med et unikt vidnesbyrd om udviklingen på Vestegnen fra landbrugsland til forstadsby. Museet vil derfor opfordre kommunen til at foretage en vurdering og gennemgang af udpegningen af de bevaringsværdige bygninger. Det forurolicher museet at kommunen ikke har udpeget flere af de gamle gårde som bevaringsværdige.</p>	<p>Kommunen har mulighed for at stille betingelser i en eventuel nedrivningstilladelse men hvorvidt et nyt hus harmonerer med helheden eller har landsbykarakter er en vurdering i hvert tilfælde, da der ikke er definerede arkitektoniske retningslinjer i lokalplanen.</p> <p>Administrationen har i 2013 fortaget en gennemgang af alle bevaringsværdige bygninger i Ishøj Kommune og kan konstatere, at nogle udpegninger har en meget lav bevaringsværdi og andre med høj bevaringsværdi, f.eks. landsbyernes gårde ikke er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanerne.</p>



Fremlagt i TBU-møde

Sag nr. ....44.....den

21/5-13

Bilag: 6	Møde: 21/5-13
----------	---------------

