

Hvidbog

Ishøj Kommune

Høringssvar: 141

Skraldespande

Dato: 19-07-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: Ulrik Bjørn Nielsen

Adresse: Toroslunde Bygade 43, Toroslunde

Postnr.: 2635

By: Ishøj

Tlf:

Email:

Høringssvar

Det er i dag skæmmende at se, at stort set alle huse har deres 3 skraldespande stående ved vejkant. - På godt en "øjebæ". Der bør være en passus om at skraldespande ikke må være umiddelbart synlige fra vej.

Resume af høringssvar

Kommunens svar

Høringssvar: 142

Skraldespande

Dato: 29-07-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: Uffe Ranzau

Adresse: Torslundevej 103B

Postnr.: 2635

By: Ishøj

Tlf:

Email:

Høringssvar

Skraldespande må tidligst sættes frem på offentligt areal dagen før publiceret tømningsdag, og skal sættes tilbage på egen grund senest dagen efter. Samme krav gælder også for storskrald og haveaffald.

Resume af høringssvar

Kommunens svar

Høringssvar: 143

Biler og skraldespande

Dato: 01-08-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: Birte Lindgren

Adresse: Åskrænten 1

Postnr.: 2635

By: Ishøj

Tlf:

Email:

Høringssvar

Biler skal parkeres på egen parcel, så de ikke ødelægger landsbymiljøet og er til gene for anden trafik. Skraldespande må ikke umiddelbart være synlige fra vej.

Resume af høringssvar

Kommunens svar

Vejadgang til HOFORs Torslunde Kildeplads

Dato: 25-08-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: HOFOR

Adresse: Ørestads Boulevard 35

Postnr.: 2300

By: København S

Tlf:

Email:

Høringssvar

HOFOR har med brev den 30. juni 2021 (Ishøj Kommunes j.nr. 01.02.05-P16-4-19 /26073979) modtaget offentlig høring af forslag til Lokalplan 1.95 Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby. I forslaget til lokalplan er matrikel 11 Torslundemagle By, Torslunde også blevet omfattet af lokalplanområdet, hvilket den ikke er i den gældende lokalplan 1.15 for Torslunde Landsby. Matrikel 11 Torslundemagle By, Torslunde er ejet af HOFOR og udgør adgangsvejen til HOFORs Torslunde Kildeplads (matrikel 1b Torslundemagle By, Torslunde). Af Beslutningsreferat for møde den 17. august 2020 mellem Ishøj Kommune og HOFOR vedr. vejadgang til Torslunde kildeplads og ledningstracé fremgår det bla., at • "Ved fremtidig drift af kildepladsen benytter HOFOR den eksisterende adgangsvej via Torslunde Bygade" [matrikel 11 Torslundemagle By, Torslunde (tilføjet punktet her)] • "I forbindelse med renoveringsarbejderne er Ishøj Kommune indstillet på, at HOFORs entreprenør, på vegne af Ishøj Kommune og efter Ishøj Kommunes retningslinjer, afgraver en mindre del af rabatten langs Torslunde Bygade for at sikre fremtidig vejadgang for lastbil ad den eksisterende adgangsvej til kildepladsen (jf. fremsendt "Ansøgning om renovering af Torslunde Kildeplads")." Matrikel 11 Torslundemagle By, Torslunde vil således fortsat være adgangsvej til kildepladsen. For at tydeliggøre dette bør stimerkingen på kortbilag 1 for matrikel 11 Torslundemagle By, Torslunde vises med dobbeltsignatur: Sti og adgangsvej. Det er en forudsætning for anvendelsen, at adgangsvejen også fremadrettet kan vedligeholdes med stabilgrus. I lighed med HOFORs andre kildepladser er ikke-motoriseret færdsel mulig på kildepladsen, men netop for undgå motoriseret trafik på kildepladsen vil adgangsvejen blive spærret med kæde, der dog ikke vil være til hinder for gående, cyklende og lignende trafik. Matrikel 1b og 11 begge Torslundemagle By, Torslunde indgår i dag i den regional Natursti Strandpark-Hedeland, der dog for matrikel 1b ikke er vist med korrekt stiforløb i lokalplanforslagets kortbilag 1. Det fremgår af folderen NaturstiFraKgestrandparktilHedelandnaturpark.pdf, at stiforløbet er langs åen (kildepladsens sydlige afgrænsning) – ikke over kildepladsens nordlige del. Dette bør rettes inden vedtagelse af lokalplanen. Med ændring af ovennævnte stiforløb i kortbilag 1 (ikke 5, som nævnt i § 8.2) og under forudsætning af, at de to ovenstående punkter efterkommes og adgangsvejen vises med signatur, har HOFOR ikke yderligere bemærkninger til lokalplanforslaget.

Resume af høringssvar

Kommunens svar

Høringssvar: 145

Lokalplanforslag 1.95

Dato: 26-08-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: Arne Jakobsen

Adresse: Torslundevej 131

Postnr.: 2635

By: Ishøj

Tlf:

Email:

Høringssvar

Overordnet set et forslag i fin overensstemmelse med workshoppen d. 27/2-20 Som særlig godt vil jeg fremhæve §3.1, hvor der ikke må udstykkes matrikler på under 1500 kvm. Også §5.1 er god, således at naboer ikke bliver overrasket over en evt. ny placering af bygning efter at en gammel er nedrevet. §5.6 er vil jeg også fremhæve positivt, fordi udhusstørrelsen bliver begrænset, så landsbyens åbne rum ikke løbende bliver mere fyldt op (i hvert fald kun til en vis grænse). §7 bør præciseres. Årsagen er at det ikke fremstår krystalklart om man ved renovering af "ikke bevaringsværdige huse" kan genskabe overflader/vinduer som de var før renoveringsbehovet eller om man skal følge bestemmelserne om overflader/vinduer i lokalplan 1.95. §9 ubebyggede arealer: Grundejerne bør explicit adviseres om hvad der er af bevaringsværdig beplantning og træer på deres matrikel, så der ikke sker utilsigtede fældninger/rydninger. §10 solceller/solfangere: Vi har en tiltagende klimakrise. Derfor er det ikke i overensstemmelse med ønsket om at fremme vedvarende energi, hvis man ikke på alle sydvendte tage kan tillade solceller. Her bør klimaet have forrang for æstetikken I øvrigt er der en sjuskefejl i paragrafnummereringen. Fra §9 og fremefter svarer afsnitsparagrafferne ikke til den overordnede paragraf i overskrifterne. Dette bør rettes.

Resume af høringssvar

Kommunens svar

Høringssvar: 146

"Øvrig planlægning og lovgivning", afsnittet "Naturbeskyttelsesloven"

Dato: 27-08-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: Helsingør Stift

Adresse: Hestemøllestræde 3A

Postnr.: 3000

By: Helsingør

Tlf:

Email:

Høringssvar

Helsingør Stift noterer sig - i lighed med den kgl. bygningsinspektør - med glæde at der i ovennævnte afsnit står at der omkring Torslunde kirke er en kirkebyggelinje som forhindrer, at der opføres bebyggelse som skæmmer kirken eller hindrer kirkens synlighed landskabet, og at det inden for en afstand af 300 meter fra en kirke derfor er forbudt at opføre bebyggelse som har en højde på over 8,5 meter.

Resume af høringssvar

Kommunens svar

Høringssvar: 147

Høringssvar til Lokalplansforslag 1.95

Dato: 03-09-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: Tom Kai Eichner Sigaard Henriksen

Adresse: Torslunde Bygade 8

Postnr.: 2635

By: Ishøj

Tlf:

Email:

Høringssvar

Jeg skal hermed gøre indsigelse imod lokalplanforslagets bestemmelse om, at minimumsstørrelsen i forbindelse med udstykninger skal være 1500 m². Kravet er helt usædvanligt stort og lægger en urimelig hindring i vejen for udnyttelsen af grunde, som tilfældigvis ikke lige er 3000 m². Jeg skal anmode forvaltningen om at genoverveje størrelseskravet. Udstykningsgrænsen kan sagtens være lavere end 1500 m² uden at spolere det landsbymæssige præg, som måtte kendetegne Torslunde Landsby, og som stadig måtte være til stede. Et hensyn om at bevare relativt store grunde, hvoraf der dog ikke er mange tilbage, kunne lige såvel tage udgangspunkt i f.eks., at tilstræbe at der i fremtiden ikke kan udstykkes, hvis ikke der derved fremkommer grunde på minimum 855 m². Det vil betyde at ingen grund mindre end 1710 m² ville kunne udstykkes. Ved at sætte grænsen der, ville lokalplanen desuden få karakter af at være en generel regulering, og ikke som det foreliggende reguleringsforslag, der nærmest målrettet synes at gå efter at ville forhindre udstykningen af en bestemt ejendom. Forskellen på at sætte udstykningskravet på 855 m² i stedet for 1500 m² er reelt kun, om vores ejendom på Torslunde Bygade 8 kan udstykkes eller ej. Men Torslunde Landsby mister på ingen måde sit særpræg af, at vores grund evt. bliver udstykket i to grunde på hver over 1400 m². Med venlig hilsen Tom Henriksen

Resume af høringssvar

Kommunens svar

Høringssvar: 148

Forslag til Lokalplan 1.95 Torslunde landsby

Dato: 04-09-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: John Egelykke Bilsby

Adresse: Torslunde Bygade 11

Postnr.: 2635

By: Ishøj

Tlf:

Email:

Høringssvar

Et rigtigt godt forslag der afspejler lokale ønsker. Dog bør anvendte bilag etc. være i overensstemmelse med nutidige opdaterede forhold. Hermed min kommentar/ bemærkning til Lokalplan 1.95 (Forslag) vedr. Dobbeltgarage: Det virker modstridende, at der iflg. §5.5 ikke må opføres dobbeltgarager. Men at der på side 23 kræves at der som min. skal være plads til 2 biler på grunden. Burde opblødes. Det vil være formålstjenligt, at hjemmehørende parkerede biler i videst muligt omfang, kan fjernes fra bybilledet. Vedr. Kortbilag. Alle anvendte matrikelkort er ikke i overensstemmelse med faktiske forhold. Bør være opdateret i forbindelse med vedtagelse af en ny lokalplan. F.eks.: Ishøj Kommune har af egen drift ændret skellet mellem Torslunde Bygade 9 og 11 så det afspejler faktiske forhold. By-jorden er tillagt matriklerne. Kortbilag side 51 anfører bevaringsværdige stendiger f.eks i området mellem Torslunde Bygade 9 og 11. Disse findes mig bekendt ikke. Der er ikke skitseret bygning på Torslunde Bygade 11. Oprindelige hus blev nedrevet i 2011, og der blev opført et nyt, der stod færdigt december 2012. Jeg tilslutter mig kritikken af, at der mangler regler for skraldespandes synlighed. Der er f.eks. og især på Torslunde Bygade, en tendens til at placere alle skraldespande permanent på vejen. Det skæmmer. Man kan kun frygte for fremtiden, da der nok må imødeses affaldssortering i flere fraktioner = flere skraldespande. med Venlig hilsen

Resume af høringssvar

Kommunens svar

Kommentarer til lokalplan 1.95 (Forslag)

Dato: 05-09-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: Dorte Gadeberg

Adresse: Smedeengen 12

Postnr.: 2635

By: Ishøj

Tlf:

Email:

Høringssvar

Overordnet et rigtig godt lokalplanforslag, der er med til at bevare landsbypræget i Torslunde. Vi har dog nedenstående kommentarer: Smedeengen er i dag en vej, der ligger klemt inde mellem lokalplan 1.52 (Ellekilde) og lokalplan 1.56 (Torslundevej 79). Disse lokalplaner har ikke de krav, som er nævnt i lokalplanforslaget til bebyggelsens ydre vedr. vinduer og facader, ej heller ikke krav til arter for levende hegn. Derfor vil Smedeengen aldrig blive opfattet som en vej med landsbypræg som resten af byen og har egentlig aldrig haft landsbypræg. Derfor har vi lidt svært ved at forstå, at husene på denne vej underligges de nye krav i lokalplanen til ydre udseende og beplantning. Der skal kunne accepteres udseende og beplantning som i dag. Under §15.2 er det nævnt, at lokalplanen ikke hindrer, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig. Dog bør det præciseres, at eksisterende bebyggelse ved renovering ikke underlægges de nævnte forhold under §7, såfremt de ikke passer til husets byggestil. Vi tænker f.eks. på eksisterende 1 plans huse, der skal have nye tage, ikke skal udføres med høj rejsning, eksisterende byggestil hvor bondehusvinduer ikke passer og lignende. Derudover gør vi lige opmærksom på, at §8.4 ikke nævner max. højde på levende hegn. Der er dog nævnt i redegørelsen, at max. højde er 180 cm.

Resume af høringssvar

Kommunens svar

Høringssvar: 152

vfd

Dato: 07-09-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: hh

Adresse: ff

Postnr.: 3400

By: ddd

Tlf:

Email:

Høringssvar

vv

Resume af høringssvar

Kommunens svar

Et ambitiøst udkast

Dato: 07-09-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: Rikke Sørensen

Adresse: Torslunde Bygade 15

Postnr.: 2635

By: Ishøj

Tlf:

Email:

Høringssvar

Overordnet set vil jeg gerne rose processen omkring at få skabt en ny lokalplan. Omend det har taget utrolig lang tid, så har det været godt med borgerinddragelse, og rigtig mange ønsker fra de lokale beboere er afspejlet i forslaget - det er rigtig godt! Det havde været fint med en gang korrekturlæsning inden udsendelse. Derudover har jeg følgende kommentarer: - De indledende afsnit omkring eksisterende forhold er rigtig gode og giver et fint indblik i landsbyen og dens historie. På side 10 får man indtryk af, at Lille Bygade er asfalteret - det er en grusvej. - §3.1: Stor ros for at være ambitiøs omkring grundstørrelser. Det vil forhindre landsbyen omkring Torslunde Bygade og Lille Bygade i at blive parcelhus-gjort. - §4.1: Der kunne godt indføres et område C ved Smedeengen, som kan undtages de landsbylignende træk, som husene fremtidigt skal overholde, hvis der skal bygges nyt. Smedeengen fremstår helt anderledes end Bygaderne i udtryk og ligger mellem Ellekilde og den nye bebyggelse på Torslundevej 79. - §5.1: Er det rigtigt forstået, at der må bygges helt til vejskel på Torslunde Bygade og Lille Bygade? Blot med et byggefelt på 20meter fra vejskel? Der måtte godt indlægges en byggelinje på nogle meter, med mindre det gamle hus lå tættere på vejskel og skal genopføres. - §5.2: Noten omhandler en byggelinje, som ikke er nævnt i paragraffen. Den nævnte byggelinje ved Lille Vejleå er bebygget mange steder nu. Skal det bælte så ryddes for eksisterende bygninger? Kunne man forestille sig et arbejdsbælte på sydsiden af Lille Vejleå i stedet? - §5.3: Der blev påpeget på borgermødet, at en byggeprocent på 25% med det nye bygningsreglement kunne medføres større boliger end med 30% i det gamle bygningsreglement. Vi ønsker ikke enorme huse på de store grunde, men vil gerne bevare kig mellem husene osv. Derfor kunne byggeprocenten måske sættes ned til 20%, alternativt kunne der måske fastsættes et maksimalt antal kvadratmeter, en bolig måtte være (fx 300m2)? - §5.6: Stor ros for at være tydelige omkring antal og størrelser. I mine øjne er I landet på et fornuftigt leje. - §6.1: Hvad tænker kommunen om bevaringsværdige bygninger, som er i rigtig dårlig stand? Der har jo været flere tilfælde af dette i landsbyen, hvor der så er givet tilladelse til nedrivning. Vil man i højere grad afslå ansøgning om dispensation? - §7: Jeg noterer mig, at man i højere grad vil ensarte udtrykket fremadrettet. Personligt synes jeg ikke, at landsbyen i forvejen fremstår ensartet, hvilket også er nævnt i den eksisterende lokalplan. Jeg synes, reglerne er meget begrænsende, i betragtning af hvor stor diversitet der er i husene i dag. Derudover bør det indføres og specificeres i de enkelte punkter, når det ikke omfatter renovering af eksisterende boliger. Det er fx ikke i orden, at udskiftning af vinduer i eksisterende boliger fx skal være bondehusvinduer, da det langt fra er alle huse, der er i den stil - og sådan er der flere eksempler. - Stor ros til den korte beskrivelse af de bevaringsværdige bygninger. Jeg savner en tilsvarende beskrivelse af den bevaringsværdige beplantning. Og så håber jeg, at man underretter ejerne af de bevaringsværdige huse og beplantninger. Der var lidt snak på borgermødet omkring overholdelse af bygningsreglementet. Jeg går ud fra, at den endelige lokalplan er i fuld overensstemmelse med gældende bygningsreglement, så man som borger har de bedst mulige forudsætninger for at følge regler og hensigter. Derudover håber jeg, at man fremadrettet vil forvalte primært efter gældende bestemmelser og undlade at give dispensationer til dette og hint, som modarbejder den bevarende lokalplans hensigt; selvfølgelig kan der være en grund til en dispensation, men hvis der gives dispensationer til alt, så udvandes bestemmelserne hurtigt. Jeg håber på en hurtig proces efter den forventede endelige vedtagelse i Byrådet 2. november, så den nye lokalplan kan træde i kraft hurtigst muligt. Mvh

Resume af høringssvar

Høringssvar: 154

Kommentarer/bemærkninger til Lokalplan 1.95 Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby

Dato: 07-09-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: Ole Beckmann

Adresse: Torslunde Bygade 17, Torslunde, 2635 Ishøj

Postnr.: 2635

By: Ishøj

Tlf:

Email:

Høringssvar

På vegne af den arbejdsgruppe, som Torslunde Bylaug har haft nedsat til udarbejdelse af forslag til Lokalplan 1.95 Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby, fremsendes vedhæftet kladde til lokalplanen med yderligere kommentarer/bemærkninger indført med rød tekst. Endvidere er der i kladden indsat nogle billeder, som gerne skulle medvirke til at motivere/synliggøre de anførte kommentarer/bemærkninger.

Resume af høringssvar

Kommunens svar

Lokalplan
1.95 - Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby



Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og lokalplanens formål	3
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	15
Overordnet planlægning	21
Øvrig planlægning og lovgivning	25
Bestemmelser	29
§ 1 Lokalplanens formål	30
§ 2 Område og zonestatus	31
§ 3 Udstykning	32
§ 4 Anvendelse	33
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	34
§ 6 Bevaring af bebyggelse	36
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	37
§ 8 Vej, sti og parkering	39
§ 9 Ubebyggede arealer	40
§ 10 Klima og energi	42
§ 11 Forsyning	43
§ 12 Servitutter	44
§ 13 Ophævelse af lokalplan	45
§ 14 Retsvirkninger	46
Kort og bilag	47
Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning	48
Kortbilag 2 Delområder	49
Kortbilag 3 Bevaringsværdige bygninger	50
Kortbilag 4 Bevaringsværdig beplantning	51
Bilag 1 Oversigt over bevaringsværdig bebyggelse	52

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer mv. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i den mere overordnede kommuneplan.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold, hensigterne for den fremtidige planlægning samt forhold til den overordnede og anden lovgivning.

Lokalplanbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden og formålet med lokalplanen, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Baggrund og lokalplanens formål

Baggrund

I Torslunde Landsby er der ønske om, at opdatere det eksisterende plangrundlag, for at få en lokalplan med mere konkrete og uddybende beskrivelser og bestemmelser. Det sikre lokalplanen blandt andet ved, at opdatere bestemmelser, som ikke længere er hensigtsmæssige eller gyldige.

Derudover er ønsket, at få fastlagt de bevaringsværdige træk, som stadig er synlige i landsbyen, og som fortsat bør bevares.

Lokalplanens formål

Formålet med en ny bevarende lokalplan for Torslunde Landsby er, at opdatere det eksisterende lokalplangrundlag og fastlægge nye bestemmelser for, hvordan den fremtidige udvikling i landsbyen bedst kan tilpasses landsbyens karakter og særkender

Lokalplanen skal sikre at de kulturhistoriske spor, dvs. de træk ved landsbyens oprindelse og udvikling, som stadig er synlige i dag, ikke går tabt. De eksisterende udpegninger af bevaringsværdig bebyggelse fastholdes og der udpeges derudover enkelte nye bebyggelser. Der fastlægges også flere bestemmelser for udseende og udformning af bebyggelse.

Området fastholdes som et boligområde og offentligt område med kirke og kirkegård.

Eksisterende forhold

Landsbyens historiske udvikling

Landsbyens historie går lang tid tilbage og der er således gjort fund af en gravplads fra omkring år 250 e.Kr. i det der i dag udgør Torslunde Landsby. Der er i området også gjort fund af bopladsområder fra oldtiden. Ligeledes har beliggenheden langs Lille Vejleå haft en stor betydning og der har derfor ligget vandmøller i området helt tilbage fra middelalderen. Ingen af dem er dog bevarede.

De spor som i dag er synlige i landsbyen går tilbage til slutningen af det 18. århundrede, hvor bondestanden udgjorde fire femtedele af Danmarks befolkning. De var gennemgående fattige, stavnsbundne mennesker, som i stor udstrækning var tvunget til at gøre hoveriarbejde på nærliggende herregårde. Bøndernes gårde lå tæt omkring kirke og gadekær i de gamle landsbysamfund.

Alle jorderne var opdelt, således at hver bonde ejede en lille del af de omliggende enge og hver et markstykke med god jord og et med dårlig jord. Gennem generationer var disse jordstykker igen blevet opdelt i stadig smallere strimler, således at en ejendom kunne bestå af op til hundrede spredte jordlodder, hvilket gjorde driften besværlig.

Oplysningstiden i slutningen af det 18. århundrede medførte en afgørende ændring i bøndernes forhold. I 1788 ophævedes stavnsbåndet, således at bønderne igen kunne bosætte sig, hvor de ville. Kort efter blev hoveriarbejdet stærkt begrænset, og bønderne kunne anvende næsten al deres tid til dyrkning af egen jord. Samtidigt vedtoges en jordudskiftningslov, hvorefter jordene skulle samles i direkte tilslutning til hver enkelt gård.

Med en ny stjerneudstykning med centrum i landsbyen fik en del af bønderne mulighed for at forblive i landsbyfællesskabet, mens andre blev tvunget til at flytte ud til fjerner liggende jorder. Udskiftningen gennemførtes i løbet af ganske få år, og fik vældig stor betydning for landbrugets udvikling og for bøndernes sociale, økonomiske og kulturelle udvikling. Mange udflytterbønder tog deres gårde med sig, idet de skilte bindingsværket ad og samlede det igen på de nye jorder. Nogle steder blev stuehuset liggende på den gamle toft, andre steder blev der bygget nye småhuse på gårdenes tofter, dvs. det jordstykke, der lå om selve gården i landsbyen. Disse gadehuse var ofte uden tilhørende jord, men med en mindre kálhave.

Torslunde havde dog en meget speciel udformning, hvor gårdene lå på en række nord for

forten -som var et fælles græsareal til kvæget og som samtidig kunne være byens samlingssted, mens husene lå på en anden række syd for fortens ned mod Lille Vejleå. Det betød at udskiftningen i 1792 blev en kombination af en stjerne med blokke udenom, men stjernens arme var meget brede, så kun få gårde i landsbyen havde jord, der stødte op til den gamle bebyggelse. Det bevirkede, at de fleste gårde hurtigt flyttede bygningerne ud på marken, mens de gamle gårdlodder inde i byen blev overtaget af huse.



Historisk kort fra der viser bebyggelserne og de mange gårde som lå i Torslunde da der blev foretaget en opmåling i 1792.

Ved udskiftningen fik Torslunde Landsby den karakter og struktur, som stadig er synlig i dag, hvor de tilbageværende gårde er placerede på række i den nordlige del af landsbyområdet ud mod landevejen, og hvor der ligger en række med huse langs den sydlige del af bygaden mod åen.

I forbindelse med udskiftningen opstod også den lille husmandskoloni Solhøj Huse på ca. ti huse beliggende længere mod nordvest. Væksten i antallet beboere på landet steg generelt og betød en fysisk fortætning af landsbyerne, hvor næsten al bebyggelse på landet lå og flere og flere familier blev bosat i små stråtækte gadehuse.

I Torslunde blev 11 af byens 16 gårde flyttet ud, og kun 5 gårde samt husmændene blev boende i landsbyen. Befolkningstallet voksede fra 405 personer i 1850 til 579 personer i 1916, og der kom i denne periode både købmand, mølle og bryggeri.

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter den vestlige og ældste del af Torslunde Landsby og består af følgende matrikler:

1a , 1c ,1i , 1l , 2c , 2d 2e , 2f , 2i , 2k , 6i , 6k7b , 7d , 7e , 7g , 87a , 87b , 87c , 8e , 8g ,
 12a ,12d , 13c , 13e , 13x , 13y , 18a , 19b 20b , 21a , 2ab , 2b , 36b , 36d , 37a , 37c , 37d
 , 38b , 38c , 38d , 38e , 38f , 38g , 39a , 39c , 40a , 40d , 41b , 42a , 46d , 46e , 46f , 46g ,
 47b , 47c , 47d , 47e , 48a , 49c , 49d , 4b , 4c , 4d , 50b , 51a , 51e , 51f , 5
 , 56 , 57 , 58 , 59b , 5i , 5k , 5l , 60 , 61a , 61b , 61c , 62 , 7000a , 7000ad , 7000b
 , 7000c , 7000f , 7000g , 7000h , alle Torslundemagle By, Torslunde.

1u Benzonsdal Hgd., Torslunde.

Lokalplanen afgrænses mod nord af Torslundevej, og mod syd af Lille vejleå. Mod øst ligger en mindre del af lokalplanområdet omkranset af to nyere udstykninger til beboelse. De nyere udstykninger er omfattet af lokalplan 1.52 - Boligområde i Torslunde lands lokalplan 1.56 Boligområde i Torslunde på matr. nr. 130 Torslundemagle by, Torslunde.

I den vestlige del af lokalplanområdet ligger Torslunde kirke som afslutning på landsbyen ud til det omkringliggende herregårdslandskab.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Det omkringliggende område

Det omkringliggende område består mod syd og vest af herregårdslandskabet, der er karakteriseret ved et større åbent landskab med marker og agerbrug. Længere mod vest er der kig over de åbne marker til den fredede herregård Barfredshøj.

Mod syd ligger Lille Vejleå, som skaber en naturlig afgrænsning af landsbyen. Syd for åen består området også af skov og tæt bevoksning. Skoven ligger som en afskærmning mod herregården Benzonsdal, som ligger under 300 meter fra Torslunde Landsby. Lille Vejleå har tidligere ligget længere mod syd i den laveste del af skoven, som en naturlig del af ådalen. I

vinterhalvåret er de lavtliggende arealer meget fugtige og kan til tider stå med fuldt vandspejl. Ældre træer står hovedsageligt på de tørre og højereliggende terræn, og i de mere fugtige områder ses ellesump. Naturstien Strandparken – Hedeland som løber gennem hele kommunen følger en del af åens tidligere tracé.

Mod nord ligger marker og enkelte gårde, og flere steder er beplantningen, som tydeligt viser de oprindelige markskel stadig synligt i landskabet.

Mod øst ligger to nyere udstykninger med parceller, hvor blandt andet heldagsskolen Ellekilde tidligere lå. En mindre del af lokalplanområdet ligger derfor mellem de to nyere udstykninger.

Anvendelse

Området anvendes til boligområde og kirke med dertilhørende funktioner og kirkegård.

Bebyggelse

Husene i Torslunde Landsby ligger placeret på en sydvendt skråning mod Lille Vejleå. På det højeste terræn mellem Torslundevej og Torslunde Bygade ligger kirken, gårdene og sydligst ligger husene lavest i terrænet på en række langs bygaden med haver ned til åen. Gårdene fremstår med pudsede facader primært i enten gule eller hvide farver.

Torslunde kirke, er fra 1100-tallet med senere tilføjelser af blandt andet våbenhus og kirketårn. Kirken fremstår med et kirketårn i røde munkesten og med hvidkalket skib og våbenhus.

Til kirken hører der også præstebolig, samt menighedshus og mandskabsbygning. Disse er alle opført 1990'erne. Præsteboligen og menighedshuset er opført i ensartet tidstypisk arkitektur. Bygningerne er placeret i forlængelse af hinanden og udformet som kvadrater med et pyramidetag med ovenlysvinduer i zink. Bygningerne er alle i én etage med hvidpudsede mure og zinktag. Mandskabsbygningen ligger placeret så der dannes en gårdsplads i forhold til kirken, præsteboligen og menighedshuset og fremstår som en længe med hvidpudset mur og saddetag med røde tegl.

Der er i den tidligere lokalplan 1.15 Torslunde Landsby udpeget 19 bevaringsværdige huse

og bygninger, hvoraf nogle efterfølgende er nedrevet. De bevaringsværdige huse er fortrinsvis ældre husmandshuse, som er forholdsvis små og beskedne. De fremstår alle med pudsede hvide eller gule facader.

En del af landsbyens huse er af blandet arkitektur og oprindelse men bebyggelsesmønsteret og placeringen af husene er i det store hele velbevaret fra udskiftningens periode. Den traditionelle byggestil med længhuse med saddeltage er også stadig dominerende i landsbyen. De ældre længhuse er primært opført Hedebostilen som er karakteriseret ved en enkel og rytmisk facadeinddeling med vinduer, der er højere end de er brede, og uden større samlede vinduespartier. Vinduerne er tofløjede eller dannebrogsvinduer med eller uden sprosser. Udnyttede tagetager får lys ind fra vinduer i gavlene. Kviste følger husets regelmæssige facadeinddeling og er sjældent placeret nærmere gavlen end 3 meter.



Ubebyggede arealer

I helhedsbilledet og ud mod Torslundevej spiller det grønne en vigtig rolle. Set fra nord, øst og vest er det således de store træer og levende hegn, der tegner byens silhuet og skaber en kontrast til det åbne landskab. Både Torslunde Bygade og Lille Bygade i Torslunde er

også rigt varieret med beplantning og præges især af de mange levende hegn langs vejen.

Torslunde landsby ligger på en jævn terrasse med fald ned til Lille Vejleå. Midt i byen findes et åbent areal, "Sprøjtehusbakken", hvor byens tidligere sprøjtehus lå. Sprøjtehuset var et lille hus med materiel til brug for slukning af ildebrande. Huset var derfor placeret centralt og i nærheden af vand. Arealet benyttes i dag af landsbyens beboere som en lille plads til fællesarrangementer, og pladsen fungerer også som adgangsvej til skoven på den anden side af Lille Vejleå. Pladsen er af stor betydning for bybilledet og den kulturhistoriske fortælling.

I den vestlige udkant af byen ligger Torslunde Kirke på en forhøjning i landskabet. Kirkegården ligger mod syd og mellem Kirkegården og Lille Vejleå ligger et utilgængeligt skovareal.

Der er i landsbyen udpeget mere end 30 bevaringsværdige træer og levende hegn, og der har generelt været et krav om, at hegning skal være levende og i en maksimal højde af 120 cm. Der er også flere stensætninger/stendiger som er beskyttede i henhold til museumsloven og som derfor skal bevares.



Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

Man ankommer til Torslunde Landsby ad Torslundevej som er en gennemgående landevej. Torslundevej adskiller sig tydeligt fra landsbyens mindre interne veje både med hensyn til størrelse og bredde og den hastighed, hvormed færdslen afvikles. Beplantningen er det samlende element mod vejen, hvor de fleste matrikler afgrænses af hæk og levende hegn eller trægrupper. Denne rytme af varierende plantemæssig afgrænsning giver vejen en flot og karaktergivende kant som passer godt sammen med husene.

Både Torslunde Bygade, Lille Bygade og Smedeengen er derimod enkle vejforløb uden fortov, der består af en smal bane asfalt mellem græs- eller grusrabatter. De bugter sig gennem byen, så man kun kan se et kort stykke frem, hvilket skaber et fint træk, hvor man bevarer kontakten med landskabet gennem mange små udkik mellem husene.



Vejforløbet på den smalle Torslunde Bygade snor sig gennem byen og indrammes af de 500 gamle træer. D

Sti

Der er adskillige mindre stier i lokalplanområdet som tidligere har fungeret som kvægstier. Der er to stier der fører fra Torslunde Bygade og ned til åen, og et par smalle stier der forbinder Torslunde Bygade med Torslundevej.



Stien der forbinder Torslundevej med Torslunde Bygade. Stien fremstår med græsbelægning og med levende hegn i skel så skabes en smal grøn passage.

Parkering

Der er etableret en asfalteret parkeringsplads til kirken ud mod Torslundevej. Derudover er der parkering på hver enkelt ejendom.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er, at bevare de vigtigste træk og karakteristika i Torslunde Landsby, samt at sætte en retning for den fremtidige udvikling af landsbyen. Lokalplanen sikrer dermed, at landsbyen også fremover, kan udvikle sig, uden at miste de synlige kulturhistoriske spor, som afspejles i både bebyggelse og i det grønne udtryk.

Zonestatus

Lokalplanområdet vil fortsat ligge i landzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal fortsat anvendes til boliger, kirke, kirkegård og kirkeformål såsom menighedshus.

Bebyggelse

Lokalplanen stiller krav om at nybyggeri skal indpasses med en størrelse og udformning, som passer ind i landsbymiljøet. Der vil derfor være krav om placering, udformning af tage og vinduer og krav til at facaderne skal være pudsede **eller filtset murværk**.



*Lindegården er med sin velbevarede gårdbebyggelse et **§flot** eksempel der viser, og værner, om landsbyens landbrugshistorie samtidig med, at der er indrettet nye funktioner i bygningerne.*

For at sikre, at de gamle huse bevares i Torslunde Landsby er der på 19 ejendomme udpeget bevaringsværdige bygninger. Nogle udpegninger omfatter kun en del af en bygning og andre omfatter flere bygninger -fx når det drejer sig om sammenhængende gårdbebyggelse. Bevaringsværdige bygninger må ikke rives ned eller ændres udvendigt men de kan ændres og ombygges indvendigt. Det er vurderet, at husene og bygningerne bidrager til landsbyens kulturhistorie, som både omfatter de fysiske spor, fx bygninger og store gamle træer, men også med den historiske viden vi har om landsbyen og dens beboere. Der er derfor vigtig at bevare spor og fortællinger om livet i landsbyen gennem tiderne. Nogle bygninger er således udpeget pga. alder, placering, historie eller flere ting samtidigt.

Ved nybyggeri eller ændringer af et eksisterende hus er det vigtigt, at husets placering, facader, tag og udformning falder naturligt ind i landsbymiljøet. Der er derfor stillet krav til typer af vinduer, tagmaterialer, facadematerialer og krav om eksempelvis at fastholde eksisterende placering af et hus. For at bibeholde landsbyens karakter skal facaderne have

en symmetrisk facadeinndeling med fx vinduer placeret med samme afstand. Vinduerne skal være med sprosser -enten som "bondehusvindue" med tre ruder i hvert vinduesfag eller med dannebrogsvinduer. Det skal også sikres, at der ikke kommer for meget bebyggelse for tæt på Lille Vejleå.

Det skal sikres, at der langs med vejene er luft mellem husene, kig til haverne og et åbnet og beplantet udtryk med hyggelige grønne mellemrum mellem husene. Carporte og garager bør derfor ikke være for store og have lukkede sider. Der stilles også krav til udseende, placering og antal af udhuse på hver ejendom, så de ikke placeres i skel og erstatter hækkene og så der er ikke placeres for mange og for store udhuse.

Ubebyggede arealer

Landsbyen er i høj grad karakteriseret ved de store gamle træer, stensætninger og levende hegn. Lokalplanen vil derfor fortsat stille krav om levende hegn og hække som ikke vender mod vejen vil kunne være op til 180 cm høje. Mod vej skal der være en lavere hæk eller eventuelt et lavt stakit, der sikrer, at landsbyen bevarer åbenheden og synligheden fra vejen og ind mod husene.

Der er foretaget en registrering af beplantningen i landsbyen og der udpeges derfor den mest vigtige og karaktergivende beplantning. Både gamle og yngre træer udpeges af hensyn til en længere tidshorisont, idet de gamle træer skal have naturlige afløsere. Beplantning som er udpeget som bevaringsværdig medfører, at ejeren ikke må foretage ændringer og skal bevare træer som fuldkronede individer. Dvs. at der må ikke foretages beskæringer, herunder kapning, styning eller kronereduktion uden en tilladelse fra Ishøj Kommunes. Frugttræer, der af hensyn til frugtsætning og høst mm. ønskes beskåret, kan dog godt beskæres uden Ishøj Kommunes tilladelse.



Sprøjtehusbakken, der ligger som et lille åndehul i landsbyen.

Udtrykket mod vej er i det hele taget en vigtig del af landsbyens identitet og det, der i høj grad skaber stemning og karakter. Derfor er typerne af beplantning og belægningen også af

stor betydning. Beplantning af hæk skal være med hjemmehørende arter, der naturligt har været brugt som afskærmning i landsbyen, og som også har en kulturhistorisk værdi. Derfor bør arter såsom Laurbærkirsebær, Potentil, Spirea, Snebær, Syrisk Rose undgås. De egnede og hjemmehørende arter vil være: Alm. Syren, Alm. Hvidtjørn, Naur, Taks Buskroser, Bærmispel, Bøg, Avnbøg, Lærk m.fl.



På Lille Bygade skifter vejbelægningen og ved ikke at have asfaltbelægning på vejen kan regnvandet sive ned.

Lokalplanen stiller også krav til typer af belægning i forhaverne idet der både af æstetiske og klimamæssige hensyn bør befæstes mest muligt med en permeabel belægning såsom grus, græs eller sten. Hvis der belægges med sten skal disse være af type som er gængs forekommende i landsbyer som eksempelvis perlesten eller brosten.

Vej, sti og parkering

Eksisterende vej-og stiforløb fastholdes i lokalplanen med samme udformning og belægning. Det grønne udtryk med levende hække fastholdes for at bevare det sammenhængende grønne udtryk og karakter som vejene har uden fortove og niveauspring.

Overordnet planlægning

En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i kommuneplanen. I det følgende beskrives den overordnede planlægning, der er bestemmende for lokalplanen.

Fingerplan

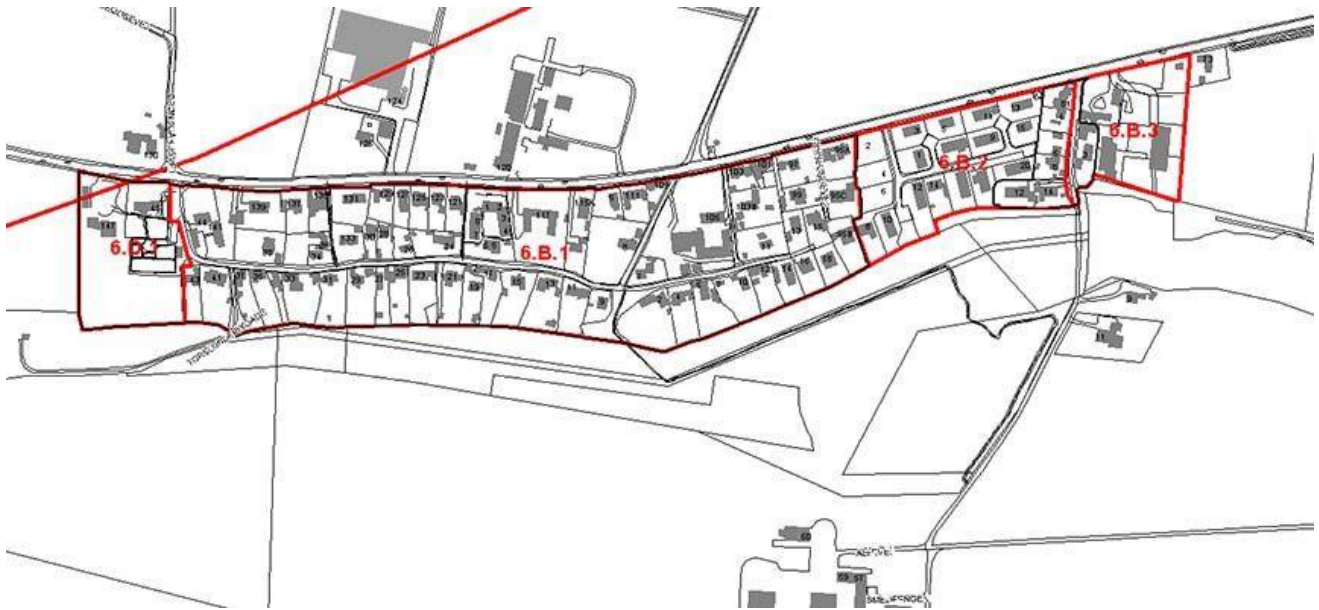
Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Fingerplanen pålægger restriktioner i Ishøj Kommune i form af ydre kile, indre kile og transportkorridoren.

Lokalplanområdet ligger i den ydre grønne kile, og bliver betragtet som det øvrige hovedstadsområde. Her kan kun ske en byudvikling af lokal karakter som afrunding af andre bysamfund. Det skal forstås som udvikling med erhverv og byfunktioner, der betjener et opland, som kun omfatter Ishøj Kommune og nabokommuner og ikke et regionalt opland. Tilsvarende skal boligbebyggelse begrundes i lokale behov.

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2019, lokalplanen ikke udlægger ny byzone og omfatter et allerede bebygget området. Lokalplanen giver heller ikke mulighed for byudvikling og større udstykninger.

Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2020 omfattet af ramme 6.B.1, 6.B.2, 6.B.3 og 6.D.1. Kommuneplanen indeholder en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser for de enkelte områder. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2020. Der gøres opmærksom på, at der i lokalplan er sat en højere minimumsgrundstørrelse for udstykninger. Kommuneplanens rammer sikrer, at minimumsgrundstørrelsen ikke kan være mindre end 700m².



Kommuneplanramme 6.D.1

Kommuneplan 2020 Ishøj Kommune	Kommuneplanramme 6.D.1 - Torslunde
Anvendelse	Offentlige formål
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesomfang	Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang
Specifik anvendelse	Religøse institutioner og gravpladser Kirkebyggeri og præstegård
Udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning
Lokalplanlægning	Lokalplan 1.15
Særlige bestemmelser	DRIKKEVAND Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

Kommuneplanrammer 6.B.1

Kommuneplan 2020 Ishøj Kommune	Kommuneplanramme 6.B.1 - Torslunde
Anvendelse	Boligområde
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesomfang	Maksimal bebyggelsesprocent: 30 af det enkelte jordstykke Maksimal antal etager: 1,5 Maksimal højde: 8,5 meter
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Udstykning	Minimumsudstykningsstørrelse: 700m ²
Lokalplanlægning	Lokalplan 1.15 Lokalplan 1.52
Særlige bestemmelser	PARKERING Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen. DRIKKEVAND Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

Kommuneplanramme 6.B.2

Kommuneplan 2020 Ishøj Kommune	Kommuneplanramme 6.B.2 Ellekilde
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	åben-lav boligbebyggelse
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesomfang	Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke Maksimale antal etager er 1,5 Maksimal højde er 8,5 m Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.
Udstykning	Minimumsgrundstørrelse er 700m ²
Lokalplanlægning	1.52
Særlige bestemmelser	PARKERING Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen. DRIKKEVANDSINTERESSER Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

Kommuneplanramme 6.B.3

Kommuneplan 2020 Ishøj Kommune	Kommuneplanramme 6.B.3 Torslundevej 79
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	åben-lav boligbebyggelse
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesomfang	Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke Maksimalt antal etager er 1,5 Maksimal højde er 8,5 m Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.
Udstykning	Minimumsgrundstørrelse er 700m ²
Lokalplanlægning	1.56
Særlige bestemmelser	PARKERING Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen. DRIKKEVANDSINTERESSER Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

Lokalplan

Lokalplanen 1.95 Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby erstatter lokalplan nr. 1.15 Torslunde, som derfor ophæves ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan1.95.

Øvrig planlægning og lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke registreret beskyttet natur indenfor lokalplanområdet.

Benzonsdal skov afkaster skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er reduceret indenfor lokalplanområdet.

Der omkring Torslunde Kirke en Kirkebyggelinjen som forhindrer, at der opføres bebyggelse, som skæmmer kirken eller hindrer kirkens synlighed i landskabet. Inden for en afstand på 300 meter fra en kirke er det derfor forbudt at opføre bebyggelse, som har en højde på over 8,5 meter.

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. I den forbindelse er der ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet, er de omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup.

Der er i landsbyen flere stensætninger/stendiger som er beskyttede efter museumslovens § 29 a, stk. 1. Disse må derfor ikke ændres eller fjernes.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er klassificeret som "lettere forurenede jord". Det dækker over en diffus forurening, der stammer fra længere tids påvirkning fra eksempelvis bilers udstødning eller virksomheders udledning. Derfor skal der ansøges om jordflytning.

Fredningslov

Der er ikke frede bygninger indenfor lokalplanens område. Torslunde Kirke er omfattet af Bekendtgørelse af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde.

Støj

Miljøstyrelsens gældende vejledninger om støj fra veje og jernbaner, støjende fritidsanlæg og virksomheder skal overholdes i lokalplanområdet.

Trafikstøj

Det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområder ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra veje og jernbane. Ved planlægning af nye vejanlæg skal det tilstræbes, at de samme støjgrænser kan overholdes i eksisterende eller planlagte områder til boligformål og anden støjfølsom anvendelse.

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2015-21 og lokalplaneområdet ligger i Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomt Indvindingsområde (NFI).

Forsyning

Spildevand og regnvand

Det er kommunens målsætning at mest muligt vand håndteres lokalt inden det ledes til **kommunens** regnvandssystem. Derfor opfordrer Ishøj Kommune til, at tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det, eller at det på anden måde håndteres lokalt.

Spildevand og regnvand, der ikke nedsives, eller på anden måde håndteres lokalt skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til vandforsyningsplanen forsynes fra Ishøj Forsyning A/S.

Renovation

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald skal overholdes.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget skal der tages stilling til miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Planen er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet planen fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse og er omfattet af lovens § 8, stk. 2 nr. 2. Myndigheden skal derfor gennemføre en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når denne fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er gennemført en screening af planen med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven. Screeningen har været i høring hos Kroppedal **Museum** og Center for Park-, Vej- og Miljø, som berørte myndigheder, som ikke har haft bemærkninger jf. § 32.

Afgørelse

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplan 1.95. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering, at planforslaget ikke vil betyde en væsentlig påvirkning af miljøet. Lokalplanen medfører ikke væsentlige ændringer da den har som formål, at bevare den nuværende tilstand. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal gennem en miljøvurderingsproces med en miljørapport. Screeningsafgørelsen kan påklages inden 4 uger fra planforslagets offentliggørelsesdato.

Klagemulighed

Ønsker du at klage over afgørelsen, skal du inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse klage til Planklagenævnet via Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk.

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.

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

Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Den indledende tekst før "Bestemmelser" er ikke eksakt og kan derfor ikke bruges i sagsbehandling til at give eller afslå byggetilladelser.

Det er kun de næst følgende paragraffer som kan danne grundlag for byggesagsbehandlingen.

Forekommer teksten ikke eksakt og lægger op til fortolkning, er det ikke i overensstemmelse med krav til en lokalplan. Se kommentar til §6.1

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

§1.1 Formål

- at sikre at landsbyens karakteristika og vigtigste kulturhistoriske træk bevares,
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse,
- at sikre at karakteristiske beplantninger, træer, vejforløb, hegn og lignende bevares,
- at sikre at ny bebyggelse får en udformning og indpasning, der medvirker til at bevare det eksisterende landsbymiljø ved valg af placering, proportioner samt materialer og ydre fremtræden.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbiag 1 og omfatter følgende matrikler:

11c, 12a, 12d, 13c, 13e, 13x, 13y, 18a, 19b, 20b, 21a, 2ab, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2i, 2k, 36b, 36d, 37a, 37c, 37d, 38b, 38c, 38d, 38e, 38f, 38g, 39a, 39c, 40a, 40d, 41b, 42a, 46d, 46e, 46f, 46g, 47b, 47c, 47d, 47e, 48a, 49c, 50b, 51a, 51e, 51f, 51g, 52a, 54, 55, 56, 59b, 5i, 5k, 5l, 60, 61a, 61b, 61c, 62, 6i, 6k, 7000a, 7000ad, 7000b, 7000c, 7000f, 7000g, 7000h, 7b, 7d, 7e, 7g, 87a, 87b, 87c, 8e, 8g - alle Torslundemagle By, Torslunde.

1u Benzonsdal Hgd., Torslunde.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

§2.3 Bonusvirkning

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser for anvendelse til og opførelse af byggeri, anlæg mv., som beskrevet i nærværende lokalplan, jf. Planlovens § 36 stk. 1, pkt. 6.

Bonusvirkningen betyder, at lokalplanen erstatter eventuelle nødvendige landzonetilladelser.

§ 3 Udstykning

§3.1 Udstykning

Der må kun foretages udstykning, udmatrikulering eller arealoverførelse så grunde har et minimumsareal på 1500 m².

Matrikulære ændringer må derudover kun foretages i det omfang, at de er i overensstemmelse med lokalplanens intention.

Note - Udstykning

Der er sat en minimumsstørrelse for udstykning for at sikre, at landsbykarakteren fastholdes så grundene ikke bliver for små, og at der fortsat er større havearealer og grønne kig mellem husene.

§ 4 Anvendelse

§4.1 Delområde

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B som vist på kortbilag 2.

Delområde A må kun anvendes til offentlige formål, nærmere bestemt kirke med tilhørende funktioner, kirkegård og grønt område.

Delområde B må kun anvendes til boliger.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Placering af boligbebyggelse

Boligbebyggelse skal placeres med den længste facade mod vej og så nær vej som muligt, dog skal den oprindelige bebyggelsesstruktur bevares, så hvis en bolig nedrives skal en ny opføres på samme placering. Dette omfatter også boliger beliggende på hjørnegrunde, som har den ene gavl mod vej.

For ejendomme beliggende langs Lille Vejleå syd for Torslunde Bygade samt Lille Bygade udlægges et byggefelt på 20 meter fra vejskel, hvor boligbebyggelse skal placeres indenfor.

§5.2 Byggelinjer

Der fastsættes en byggelinje mod Torslundevej på 8 meter fra vejskel.

Der fastsættes en byggelinje mod Lille Bygade på 2,5 meter fra vejskel.

Har Lille Bygade ikke samme kvaliteter som Torslunde Bygade hvad angår kurvet bevaringsværdigt forløb?

Der fastsættes en byggelinje mod Smedeengen på 5 meter fra vejskel.

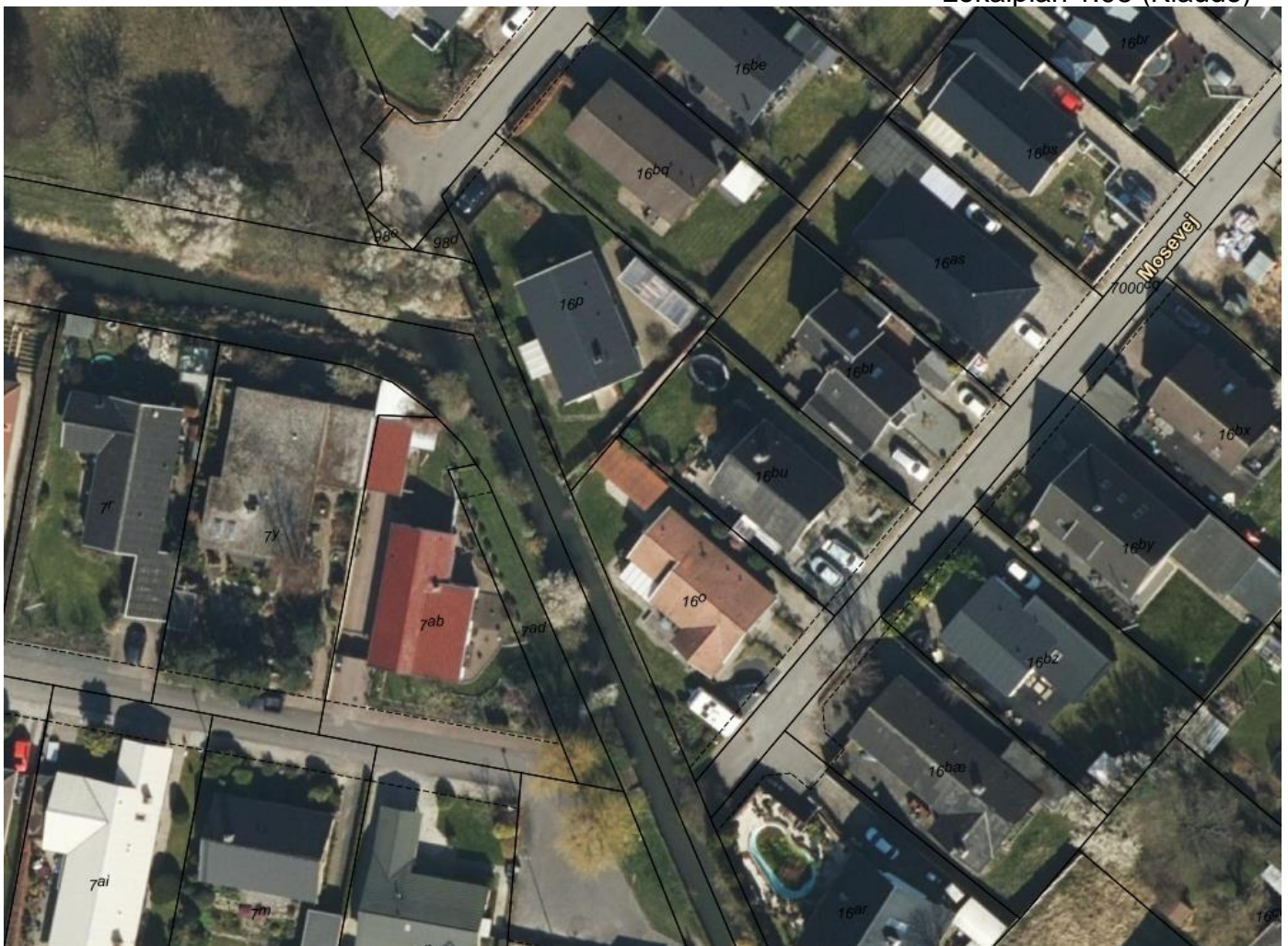
Note - Byggelinjer

Byggelinjen mod Lille Vejleå er fastlagt i henhold til vandløbsregulativet for Lille Vejleå, idet der skal være et arbejdsbælte på 5 meter som friholdes for bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art for at muliggøre udførelse af eventuelle vedligeholdelsesarbejde.

Der findes i dag arbejdsbælte på sydsiden af åen i skoven, så hvorfor dette krav?

I andre dele af Ishøj ses at de 5m ikke ligger på grundejernes matrikel men på en særskilt matrikel. Se eksempel fra Mosevej. (foto)

Alternativt er der, som i Torslunde et landbrugsareal eller naturområde hvor arbejdsbæltet er placeret.



§5.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 25% for hver enkelt matrikel.

Kommuneplanrammen 6.D1 og bygningsreglementet angiver 30%. Den nuværende lokalplan 1.15 angiver også 25% men på tidspunktet da denne lokalplan blev udfærdiget, var beregningsregler for bebyggelsesprocenten anderledes.

En bolig fra dengang til ville derfor ikke kunne opfylde det nye krav. Det nye krav reducerer det maksimale bebyggede areal.

Når mindste det grundareal ved udstykning er fastsat til 1500 m² giver

Uddrag fra "Vejledning om Lokalplanlægning Indhold, tilvejebringelse og retsvirkning"

Byggeslovgivningens regler fastsat i bygningsreglementet om beregning af grundens størrelse, bebyggelsesprocent og bebyggelsens højde, kan ikke fraviges ved en lokalplan (se [NKO 403/2007](#)). Planlovens § 5 t, indeholder dog et par nærmere angivne undtagelser for beregning af bruttoetageareal til butiksformål:

- den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen skal medregnes, hvis det benyttes til detailhandelsformål,
- arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum på i alt højst 200 m² kan trækkes fra.

Uddrag slut.

§5.4 Bygningshøjder

Boliger skal opføres i 1 ½ plan med udnyttelig tagetage og med en maksimal højde på 8,5 meter. Facadehøjden må ikke overstige 3,5 meter.

Note - Bygningshøjder

*På grunde som ligger placeret langs Ll. Vejleå med meget hældende terræn kan byggeri fremstå delvist med to fulde etager **1**, dog ikke i hele facadens længde og ikke så huset fremstår i to etager mod nabo.**2***

- 1) Dette kan blive umuligt at overholde på grunde som kun skråner i en retning mod åen. Især når terrænet ikke samtidigt må reguleres.**
- 2) Grunde som skråner i to retninger både langs vejen og mod åen vil kunne få høje sokler mod nabo**

§5.5 Carporte og garager

Der må ikke opføres dobbeltgarager.

Torslundevej 103B, se bilag side 8, har netop en pudset dobbeltgarage der er vist som bevaringsværdig.

§5.6 Udhuse, skure mv.

Der må placeres op til 2 to udhuse på hver ejendom på maksimalt 15 m² hver.

Udhuse, drivhuse og overdækninger må ikke placeres i skel men skal placeres således, at det er muligt at bevare og vedligeholde hække og levende hegn dvs. minimum 0,5 meter fra skel. Højden må ikke overstige 2,5 meter.

For ejendomme beliggende langs Lille Vejleå syd for Torslunde Bygade samt Lille Bygade må der kun placeres ét udhus samt ét drivhus i arealet udenfor byggefeltet.

§ 6 Bevaring af bebyggelse

§6.1 Bevaringsværdige bygninger

Bygninger markeret på kortbilag 3 udpeges som bevaringsværdige og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres udvendigt.

Der kan dog søges om tilladelse hos Ishøj Kommune til mindre ændringer for at tilbageføre bygningsdele på huset til en mere oprindelig arkitektur.

Note - Bevaringsværdige bygninger

Ændringer og tilbageførelse af bygningsdele kan eksempelvis være, at ændre farve på sit hus til den farve som huset oprindeligt har haft, udskifte taget til stråtag eller isætte vinduer som er tidstypiske for husets opførelsestidspunkt.

Hver enkelt ejendom bør vurderes og det som er bevaringsværdigt bør listes op. Ellers er kravet forekommer ikke eksakt og lægger op til fortolkning, hvilket ikke er i overensstemmelse med krav til en lokalplan. Se

<https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2009/9922>

Hvor følgende er præciseret:

"Bestemmelserne i en lokalplan skal have hjemmel i planloven og være så præcist og entydigt formulerede, at det er tydeligt for både dem, der har interesse i planen, og dem som skal administrere bestemmelserne, hvad der gælder (se NKO 449/2008). Hvis ikke disse krav er opfyldt, kan der senere bruges meget tid på tolkning af bestemmelserne, og måske behandling af klagesager og prøvelse ved domstolene."

og

"1. 4. 3 Kompetencenormer

Bestemmelser i en lokalplan skal som altovervejende hovedregel udformes som forholdsnormer. Det betyder, at det skal kunne læses direkte i teksten, hvad der er tilladt og ikke tilladt på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Eksempler på forholdsnormer er bestemmelser som 'Området må kun anvendes til', 'Beboelsesbygninger skal placeres...', 'Bygninger må ikke være højere end ...'."

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§7.1 Facader og bebyggelsestyper

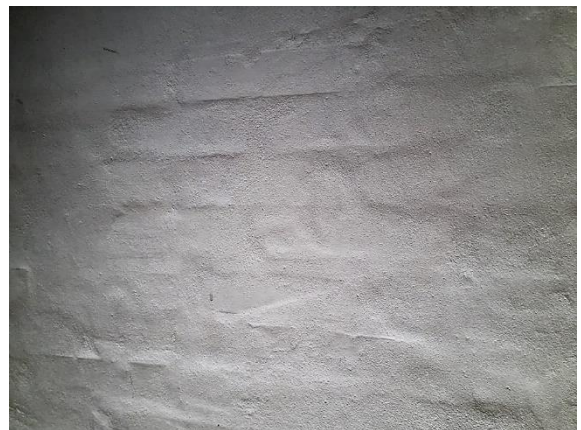
Facader skal fremstå i pudsede mursten, eventuelt med træbeklædte gavltrekanter i bemalet træ.

Forslag til ændring: "pudset overflade eller filtsete mursten".

- 1) Det er ikke muligt at se konturen af de enkelte mursten hvis facaden er pudset korrekt.
- 2) Bygningsreglementets krav og generelt ønsket om mere klimavenlige konstruktioner, bliver vandskelliger at opnå med denne regel. Konstruktionen bag en pudset overflade kan være markant mere klimavenlig end mursten.
- 3) Klimavenlige pudsede facader ved reovering af eksisterende ejendomme er ikke mulige med dette krav.



Eksempel på pudset overflade.
I dette tilfælde uden på efterisolering og ikke med på murværk.



Eksempel på filtset og malet murværk.

Ny bebyggelse skal opføres som længehuse og må ikke fremstå med frontspidser.

Frontspidser har været normal byggeskik i flere hundrede år for den type længeejendomme som lokalplanen kræver der skal bygges. Bla. Lindegården som er bevaringsværdig se side 1 i bilag.

Så hvorfor dette krav?

§7.2 Tag

Tage må kun være i uglaserede tegl, skiffer eller tagpap og have et udhæng på maksimalt 30 cm inklusive tagrende eller være stråtag.

Udhæng på 30cm er meget "små" for eksempel vil det være vandskelligt at lægge et stråtag.

Bygninger i landsbyen og på landet har generelt haft udhæng for at beskytte vægge.

Lerklinede og kalkede vægge i bindingsværk kan ikke tåle meget vand.

Dette krav vil lægge hindringer i vejen for almindelige længehuse og favoriserer type-/parcelhuse af typen fiskerhuse, der som navnet antyder traditionelt ligger ved havet, hvor blæst er en bestemmende faktor.

Dette krav vil påskønne parcelhuse/typehuse på bekostning af mere håndværksmæssige huse. Ikke i overensstemmelse med ønsker fra borgermødet, hvor der var ønsker om at huse har sjæl og diversitet.

— SÅDAN BEDØMMER MAN STRÅTAG

Tagskæg bør have samme tykkelse og samme vinkel i forhold til tagflade, langs facaden . Vinkel på tagskæg bør dog ikke overstige vinkelret af hensyn til tagdryp.

Vandret Skråtstillet Vinkelret Forkert

Tagskæg er IKKE lig med tagets tykkelse
Tagets udhæng fra lægte eller mur bør ikke overstige 25 cm til underkant af tagskæg.

25CM 25CM

For eksempel har Torslunde Bygade 35, som er bevaringsværdig se side 4 i bilag, vandret

tagskæg som er større end 30cm



Eksempel på udhæng på over 30cm

Tagene skal fremstå som symmetriske sadeltage med 45-50° taghældning uden valm.

Præcisering: Er dette også gældende for halvvalme som ses på ovenstående foto.

Halvvalme er traditionel byggeskik og findes også på gamle huse i landsbyen i dag.

Ved borgermøde var der ønske om valmede tage.

Er dette krav også gældende ved ombygning af eksisterende ejendomme som er opført med mindre eller ingen taghældning? Hvis det er tilfældet, er der en risiko for aparte udseende ejendomme.

Kviste og eventuelle ovenlysvinduer skal følge husets facadeinndeling og symmetri.

Kravet forekommer ikke eksakt og lægger op til fortolkning, hvilket ikke er i overensstemmelse med krav til en lokalplan. Se kommentar til §6.1

<https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2009/9922>

Kviste må ikke placeres nærmere gavlen end tre meter.

§7.3 Vinduer

Vinduer skal være tofløjede med gennemgående sprosser Afklaring. Skal Gennemgående forstås som den udvendige synlige pålmede liste?

Det er ikke muligt at købe et trævindue som overholder bygningsreglementets energikrav og har gennemgående træsprosser. med såsom "bondehusvindue" med med tre ruder i hvert vinduesfag eller som dannebrogsvindue. Vinduer skal placeres så de skaber en symmetrisk facade med samme afstand imellem sig. Der kan eksempelvis opsættes enkelte vinduer i gavl, der har en anden udformning, det kan fx være et mindre rundt vindue eller et enkeltføjjet vindue.

Kravet bør kun gælde for nybyggeri, da gennemgående sprosser ikke automatisk passer arkitektonisk til alle eksisterende huse i landsbyen.

Ligeledes vil udskiftninger af enkelte vinduer give facader besynderlige fremtoninger.

§7.4 Carporte og garager

Carporte og garager må kun udføres i bemalet træ og taget skal være fladt med en mindre afvandingshældning. Kravet forekommer ikke eksakt og lægger op til fortolkning, hvilket ikke er i overensstemmelse med krav til en lokalplan. (Se kommentar til §6.1)

Carporte skal være med åbne sider, dog kan der etableres udhus sammen med carportens ene side.

§7.5 Udhuse, skure mv.

Udhuse må kun fremstå i bemalet træ.

§ 8 Vej, sti og parkering

Vej

§8.1 Vej

Eksisterende veje og vejforløb bibeholdes.

Sti

§8.2 Sti

Eksisterende stiforbindelser fastholdes som vist på kortbilag 5 og må kun have grusbelægning eller græsunderlag.

Parkering

§8.3 Parkering

Delområde A

Eksisterende parkeringsplads bibeholdes.

Delområde B

Der skal etableres 2 parkeringspladser per bolig.

§ 9 Ubebyggede arealer

§8.1 Bevaringsværdig beplantning

Beplantning markeret på kortbilag 4 udpeges som bevaringsværdig og må derfor ikke fjernes/fældes. Træer skal bevares som fuldkronede individer. Dvs. der heller ikke må foretages beskæringer, herunder kapning, stynning eller kronereduktion i øvrigt uden Ishøj Kommunes tilladelse. Træer, der på tidspunkt for lokalplanens ikrafttræden fremstod stynet, skal dog fortsat stynes. Frugttræer, der af hensyn til frugtsætning og høst ønskes beskåret, kan beskæres uden Ishøj Kommunes tilladelse.

§8.2 Oplag

Der må indenfor lokalplanens område ikke være oplag.

§8.3 Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/-30 cm. Efter endt regulering skal terrænet være med bløde s-formede kurver uden tekniske skrånninger eller støttemure.

Dette kan være vandskelligt at overholde på meget skrånende grunde, når der samtidigt er krav om husets højde i forhold til fremtoning mod åen.

§8.4 Hegn og stakit

Hegn må kun etableres som levende hegn med hjemmehørende arter såsom Alm. Syren, Alm. Hvidtjørn, Naur, Taks, Buskroser, Bærmispel, Bøg, Avnbøg, Lærk og lignende. Der må ikke opsættes fast hegning langs med det levende hegn.

Bør liguster ikke indgå i hækplanter?

Bør teksten på side 17 om højden af hække mellem grunde på op til 1,80 m er ikke være nævnt her?

Mod vej kan der dog opsættes mindre stakitter i træ i en maksimal højde på 90 cm. Stakittet skal fremstå bemalet og med lodrette brædder med mellemrum.

Der kan også etableres tørropsatte stensætninger/stendiger langs vej.

Note - Hegn og stakit

Levende hegn kan suppleres med et mindre trådhegn i forbindelse med plantning af ny hæk, hundesikring og lignende. Trådhegnet må maksimalt være 120 cm højt.

Der gøres opmærksom på, at eksisterende stensætninger/stendiger er beskyttede i henhold til Museumsloven.

§8.5 Befæstning

I forhaver må der kun befæstes med græs, grus, perlesten, brosten eller chaussésten.

Bør kravet ikke kun være for nybygning? Denne type belægning passer ikke til alle de boligstilarter som findes i Torslunde i dag.

Denne type belægning kan have en miljømæssig bagside, idet der traditionelt bliver brugt flere pesticider for at fjerne ukrudt.

§ 10 Klima og energi

§9.1 Solceller/solfangere

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på de tagflader der vender mod vej. Eventuelle solfangere og solceller skal søges opsat symmetrisk på tagfladen.

Vedrørende ejendomme som ligger på nordsiden langs vejen, har de meget ringe mulighed for at blive mere klimaneutrale, da deres sydside vender mod vejen.

Gælder dette krav for disse ejendomme også, hvis der er tale om indfældede solceller som er indbygget i tagfladen?

§ 11 Forsyning

§10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

§10.2 Spildevand

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S.

§ 12 Servitutter

§13.1 Servitutter

Der ophæves ikke servitutter.

§ 13 Ophævelse af

lokalplan

§14.1 Endelig vedtagelse

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.95 Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby ophæves lokalplan nr.1.15 Torslunde landsby.

§ 14 Retsvirkninger

§15.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder ifølge planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i 8 uger. Når denne frist for indsendelse af indsigelser, forslag og kommentarer er udløbet, kan der ifølge planlovens § 13, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den dato, hvor lokalplanforslaget offentliggøres og til den endelige vedtagelse af lokalplanen bekendtgøres - dog højst i et år efter forslagens offentliggørelse må ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

§15.2 Endelig vedtagelse

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.95 Bevarende Lokalplan for Torslunde Landsby ophæves lokalplan nr. 1.15 Torslunde Landsby

I henhold til planlovens §18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlige.

Kort og bilag

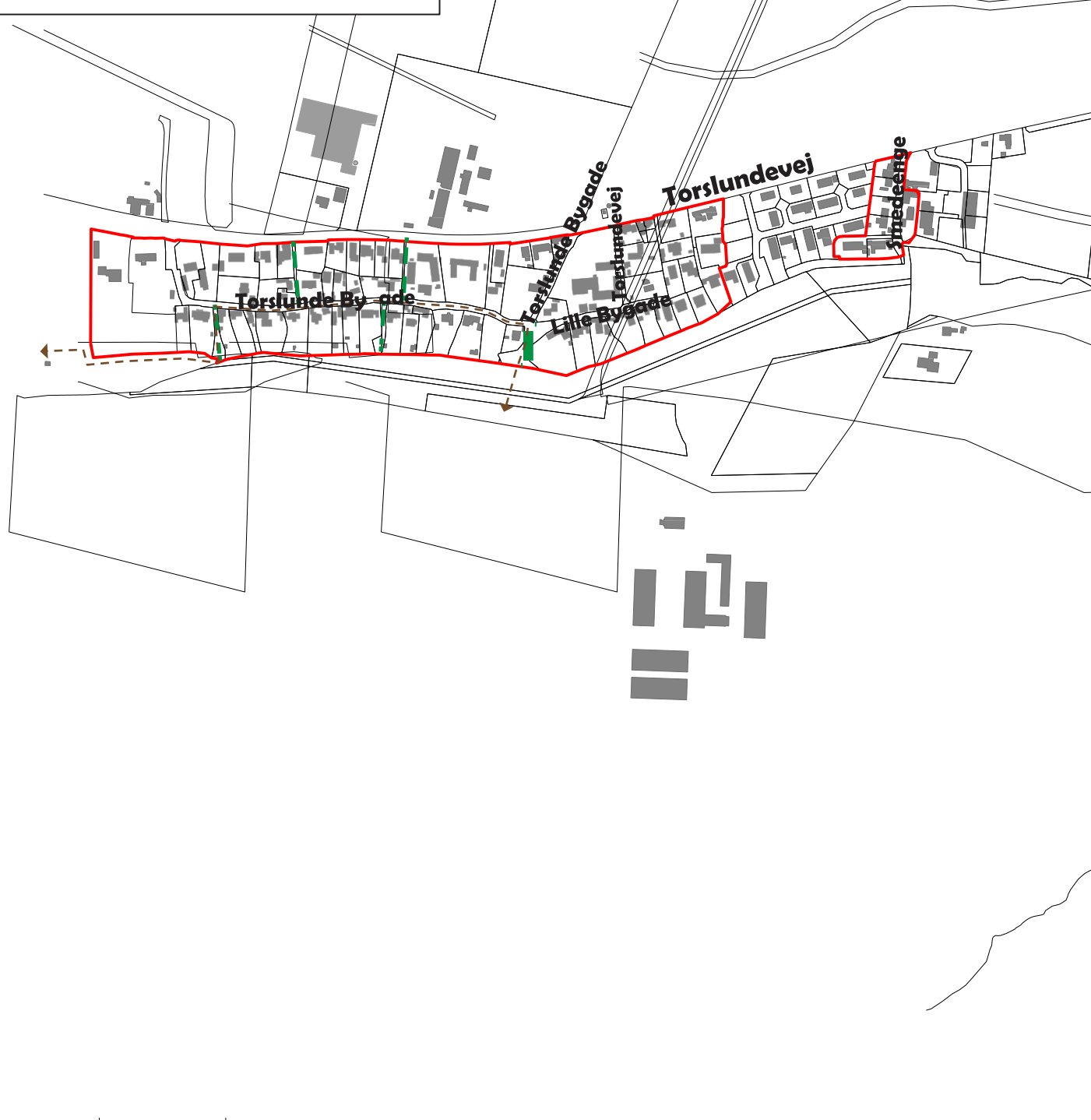
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

KORTBILAG 1 Lokalplanens afgrænsning

Signatur

-  Lokalplanafgrænsning
-  Stier
-  Regional Natursti
Strandpark-Hedeland



0 150 m 300 m



Ishøj Kommune

Ishøj Store Torv 20 Tlf. 43 57 75 75 Fax 43 57 72 13

Lokalplan 1.95

Dato: 06-11-2020

Udtegnet: ghe

Målforhold:

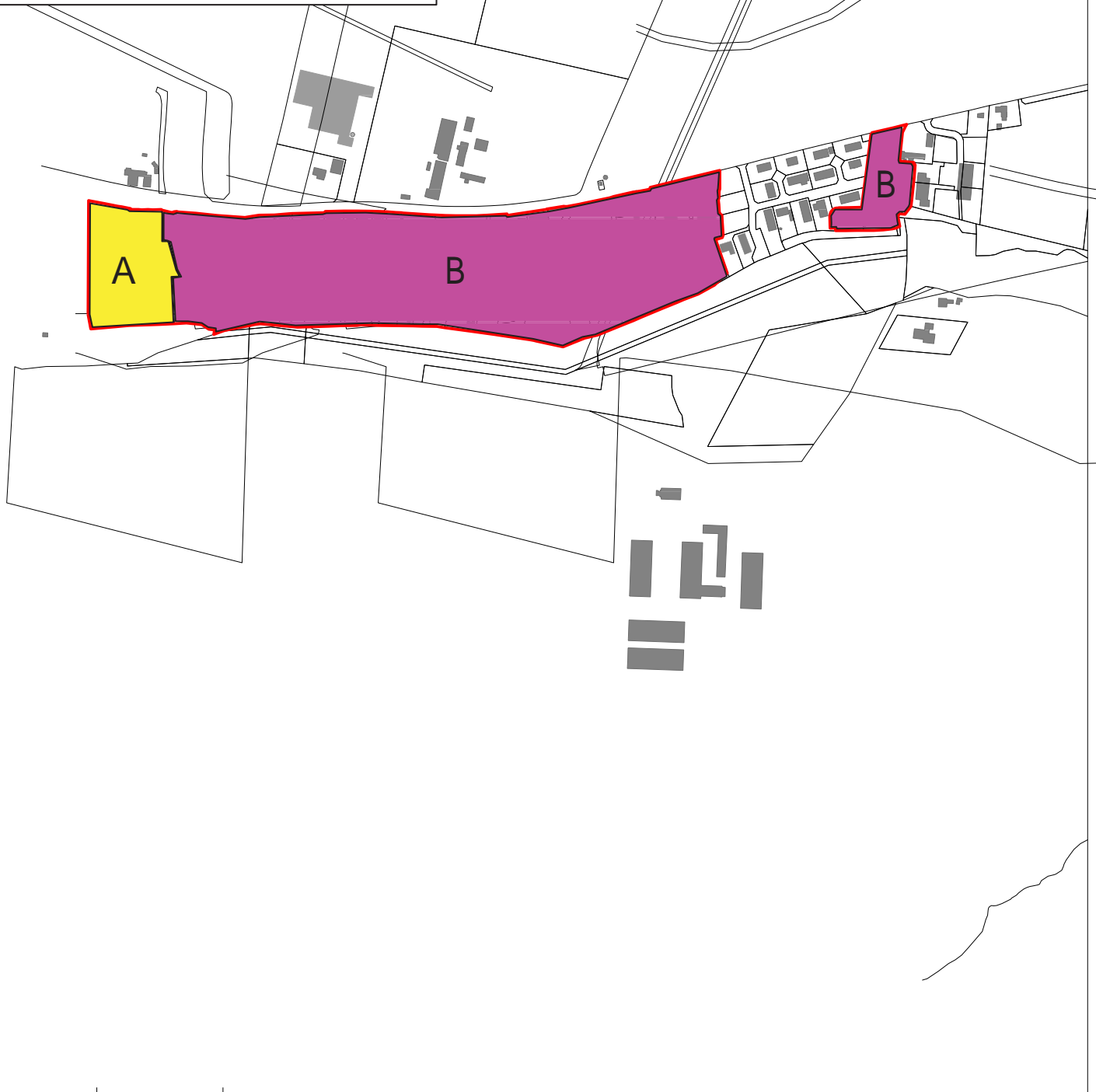
KORTBILAG 2 Delområder

Signatur

 Lokalplanafgrensning

 Delområde A

 Delområde B



0 150 m 300 m



Ishøj Kommune

Lokalplan 1.95

Ishøj Store Torv 20 Tlf. 43 57 75 75 Fax 43 57 72 13

Dato: 06-11-2020

Udtegnet: ghe

Målforhold:

KORTBILAG 3 Bevaringsværdige bygninger

Signatur



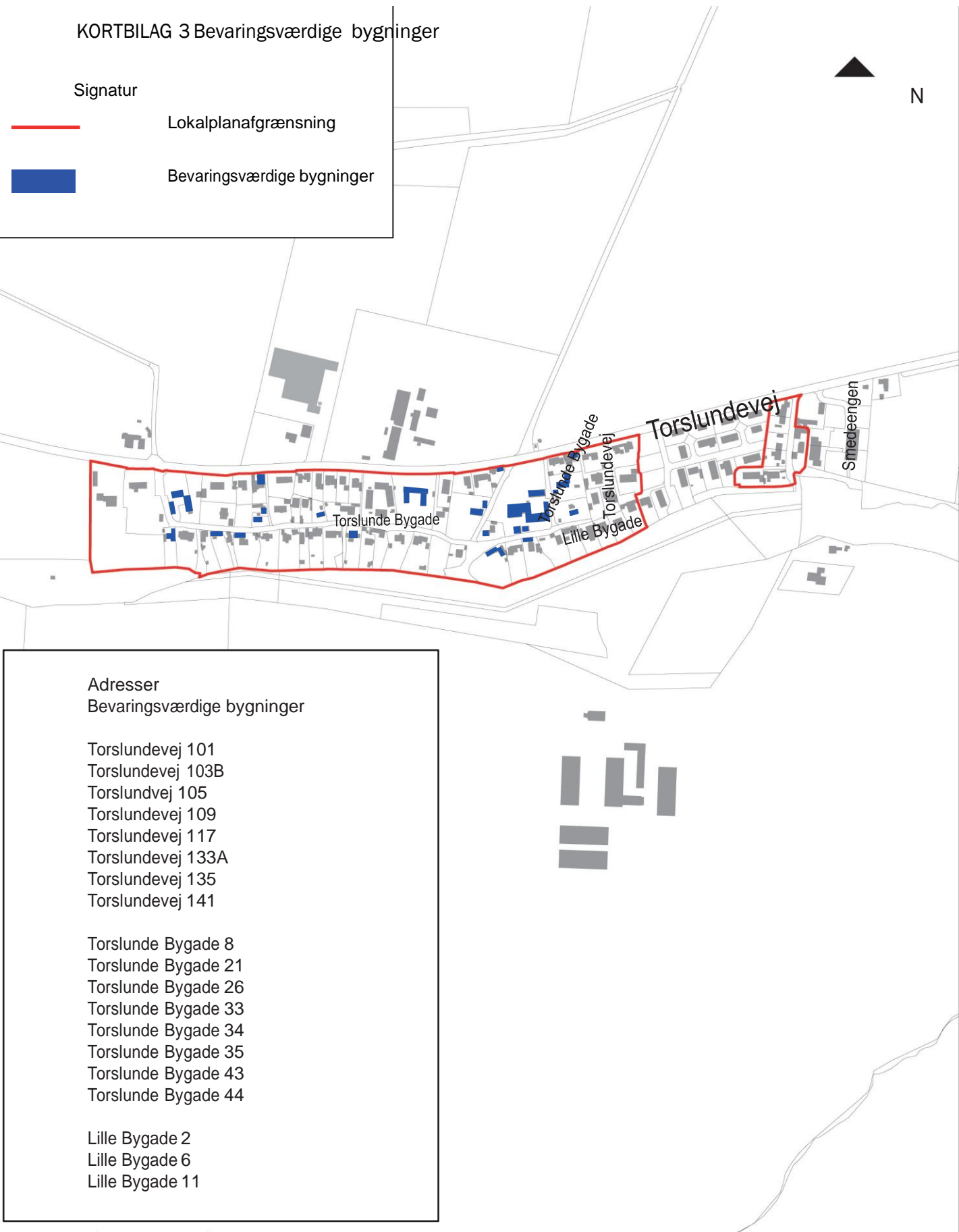
Lokalplanafgrensning



Bevaringsværdige bygninger



N



Adresser

Bevaringsværdige bygninger

Torslundevej 101
 Torslundevej 103B
 Torslundevej 105
 Torslundevej 109
 Torslundevej 117
 Torslundevej 133A
 Torslundevej 135
 Torslundevej 141

Torslunde Bygade 8
 Torslunde Bygade 21
 Torslunde Bygade 26
 Torslunde Bygade 33
 Torslunde Bygade 34
 Torslunde Bygade 35
 Torslunde Bygade 43
 Torslunde Bygade 44

Lille Bygade 2
 Lille Bygade 6
 Lille Bygade 11

150 m 300 m



Kortet bære revideres så det ikke er ”dobbelt” og så stendiger kan ses tydeligt

KORTBILAG 4 Bevaringsværdig beplantning

Signatur

- Lokalanafgrnsning
- ⊗ Bevaringsværdig beplantning
- Bevaringsværdige stendiger



1.95 Bevarende lokalplan for Torsslunde Landsby Bilag 1 Oversigt over bevaringsværdige bygninger

Oversigten viser og beskriver de udpegede bevaringsværdige bygninger i landsbyen. Oplysninger om opførelsesår og eventuelle ombygninger og tilbygninger er hentet fra BBR, og der er derudover tilføjet informationer, som enten er oplyst af ejer eller Lokalhistorisk arkiv.

De udpegede huse bidrager enten generelt eller væsentligt til landsbyens arkitektoniske og kul-turhistoriske udtryk, hvilket betyder, at der både kan knytte sig en vigtig historie til huset, eller være huse med en oprindelig arkitektur eller bygningsdetaljer, som fortæller om selve bygningen eller livet i landsbyen gennem tiderne. Husene er vurderet som bevaringsværdige ud fra en helhedsbetragtning om alder/oprindelighed, placering, arkitektur og bygningsdetaljer samt historie.



LIndegården

TORSLUNDE BYGADE 8

Opførelsesår 1878. Hus og staldbygning.

Hus og stald er en udstykning fra en tidligere dobbeltgård og bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk. Huset har stadig skorsten og en blanding af nye og gamle vinduer. Der er etableret en lang taskekvist, der dog ikke ændrer ved husets overordnede udtryk. Huset er placeret med gavlen tæt på vej (da det er en hjørnegrund) og har facaderne orienteret mod syd og nord.

Stalden ligger med den lange facade mod vejen, og er en muret bygning med træbeklædt trekantsgavl og rød-malet træværk og pandeplader på taget.

TORSLUNDE BYGADE 21

Opførelsesår 1902. Fungerede fra 1904-1916 som privatskolen "Casa Nostra".

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske udtryk og har en speciel historie, der gør den kulturhistorisk værdifuld. Huset er ombygget ad flere omgange og har blandt andet også fungeret som tegnestue. Det har dog bibeholdt et relativt beskedent omfang og udtryk mod bygaden. Huset har skorsten, omløbende savtaksgesims og enkelte tagvinduer. Der er etableret tilbygninger mod gavl og haven som ikke er bevaringsværdige.

TORSLUNDE BYGADE 26

Opførelsesår 1877.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske udtryk og er ombygget i 1948. Den bevaringsværdige del af huset udgør kun den del, der ligger mod facaden mod bygaden og ikke den senere tilbygning, som ligger bag ved. Huset har ikke længere skorsten og der er nyere vinduer også i taget. I gavlen er der isat vinduer som udgør en trekant. Huset ligger forholdsvis tæt på bygaden og er ikke placeret helt parallelt med denne.

TORSLUNDE BYGADE 33

Opførelsesår 1900. "Thomas Skomagers hus" navngivet efter skomageren som boede i huset 1914-1934.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske udtryk og specielt den kulturhistoriske fortælling. Huset har ikke længere skorsten men fremstår med ubrudt tagflade mod vej. Der er sat vindue i gavl, der bryder med husets originale vinduessætning i forhold til placering og type. Karakteristisk placering med facaden parallelt med og tæt på bygaden. Der er opført en nyere tilbygning parallelt med det bevaringsværdige hus med tilsvarende udformning.

TORSLUNDE BYGADE 34

Klokkerens hus, opført i 1677 og ombygget i 1972.

Huset bidrager væsentligt til landsbyens arkitektoniske udtryk og specielt den kulturhistoriske fortælling. Huset er opkaldt efter den klokker der boede i huset. Hus og hvern gik i arv i flere generationer. Huset ligger tilbagetrukket med facaden mod Torslunde Bygade og ligger højt i terræn. Huset har stråtag og skorsten samt en ubrudt tagflade.

TORSLUNDE BYGADE 35

Opførelsesår 1777. "Ole Skomagers hus".

Huset bidrager væsentligt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk og er navngivet efter en skomager som boede i huset fra 1882. Huset har skorsten og stråtag og kvistene er forholdsvis små og passende. Der er derudover træbeklædte gavltrekanter. Der er etableret et par enkelte vinduer i facade og gavl som bryder med husets originale vinduessætning i forhold til placering og type.

TORSLUNDE BYGADE 43

Opførelsesår 1910.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk men fremstår dog med en del om-og tilbygninger. Tilbygningerne også etableret med stråtag og træbeklædte gavltrekanter. Der er stadig skorsten og kvisten er mindre og passende til huset.

TORSLUNDE BYGADE 44

Pilegård. Stuehus fra 1908 og den lidt ældre ladebygning fra 1800.

Pilegården er en af de tre tilbageværende gårde, som ligger på sin oprindelige placering og bidrager væsentligt til landsbyens arkitektoniske udtryk og kulturhistorie. Gården er i dag opdelt i to selv-stændige matrikler, hvoraf stuehuset og den noget ældre lade ligger på én matrikel. Den anden længe (tidlige lade/stald) er udstykket til en selvstændig matrikel og indrettet som bolig i 1980'erne. Gården fremstår dog stadig som en samlet bebyggelse, og opdelingen er ikke synlig fra vej.

Laden ligger med en markant beliggenhed overfor Torslunde Kirke og fremstår med synligt bindingsværk, stråtag, hvidpudsede tavler og gavle samt oprindelige skodder og vindue. Dog ikke i oprindelig farve som formegentligt er okkerrød.

Stuehuset fremstår med en gul pudset facade med omløbende gesims og nyere vinduer. To skorstenene er bibeholdt, og der er isat enkelte ovenlysvinduer. Huset har oprindeligt været med blank mur og har fået skiftet taget til røde vingetegl.

LILLE BYGADE 2

Opførelsesår 1822.

Ejendommen har to længer som begge er udpeget som bevaringsværdige og som bidrager væsentligt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk. De er placeret vinklet, så den ene længe ligger placeret med facaden tæt på- og parallelt med bygaden. Den anden længe med gavlen mod bygaden. Der er etableret en mindre tilbygning så længerne fremstår sammenhængende. Det er kun den ene længe der har stråtag (men ikke skorsten). Begge fremstår med træbeklædte gavltrekanter. Tagfladerne fremstår ubrudte og facaderne har originale vinduer med tofarvede rammer.

LILLE BYGADE 6

Rundskuehuset. Opførelsesår 1827.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske udtryk og særlig til den kulturhistoriske fortælling, idet huset i 1940 blev udloddet som rundskuehus. Huset fremstår med træbeklædte trekantsgavle, ubrudt tagflade og skorsten, og der er isat nyere vinduer. Huset har en nyere tilbygning som ligger tilbagetrukket fra bygaden og er placeret med gavlen mod vej.

LILLE BYGADE 11

Opførelsesår 1891.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske udtryk og kulturhistorie. Huset er forholdsvis beskedent og ligger tilbagetrukket fra vejen. Huset fremstår med træbeklædte trekantsgavle, nyere enkelte tagvinduer, og der er isat nyere vinduer. På ejendommen er der flere ældre udhuse med en meget tidstypisk placering og udformning som dog er kommet til en del år efter husets opførelse.

TORSLUNDEVEJ 101

Opførelsesår 1827. Hus mod Torslundvej, tidligere smedje.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk. Der har tidligere været smedje indtil ca. 1930. Der er isat nyere vinduer af forskellige typer. Huset består i dag af to længer, hvoraf den ene ligger parallelt med Torslundvej og den anden med gavlen mod vej men længere tilbagetrukket. Længen som ligger med gavl mod vej er ikke bevaringsværdig. Huset har en skorsten i gavlen, og der er isat tagvindue. Der er enkelte facadedetaljer såsom omløbende sav-taksgesims.

TORSLUNDEVEJ 103B

Opførelsesår 1822. To sammenbyggede længer og en garagebygning.

Både hus og garage/udhus bidrager væsentligt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk. Selvom garagen er opført i 1970'erne passer den dog i stil, farver og materialer med beboelseshuset. Der har tidligere i huset været både telefoncentral og købmandsbutik. Huset fremstår med en ubrudt tagflade, gavltrekant i træ, en original to fløjet fyldningsdør, to skorstene i den ene længe og en usædvanligt bred gavl. Nogle af vinduerne fremstår originale og andre som værende af nyere dato. Huset ligger lidt tilbagetrukket fra vej og med en stor gårdsplads ud til vejen.

TORSLUNDEVEJ 105*Lindegård. Opførelsesår 1850.*

Gården bidrager yderst væsentligt til landsbyens arkitektoniske udtryk og kulturhistoriske fortælling. Særligt da stalde og lader er intakte og samlet set udgør de en meget synlig og vigtig fortælling om Torslunde lands- bys landbrugshistoie. Gården har i princippet fire længer, hvor den store røde trælade ligger utraditionelt place- ret; parallelt med stuehuset i stedet for i en vinkelret placering med gavlen mod stuehuset.



Stuehuset fremstår i hvid puds med omløbende blok- tandsgesims og køje i gavlen. Der er enkelte mindre tagvinduer og de tre skorstene er bevaret i original udformning. Der er afblændet og ændret på vinduer- ne i facaden samt isat nye glaspartier.



Ornestalden er bevaret men stærkt ombygget, hvilket dog ikke er så synligt fra bygaden. Der er isat nye vinduer og indgangspartiet er ændret. Stalden er i pudsede murstensfacade.



Den store ladebygning er stort set bevaret intakt og fremstår også i træ med rød bemaling. Der er isat nyere vinduer og døre.



Bagsiden af de hvidpudsede længer som tidligere fungerede som lade. Bygningen er idag indrettet til anden brug. Der er isat nye vinduer og lavet kviste, ændringerne er dog tilpasset de originale bygnings- detaljer og arkitektur.

Svinestalden er bevaret og fremstår i træ med rød bemaling tilsvarende den store ladebygning.

TORSLUNDEVEJ 109

Kaare Priens hus, opført 1649.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk. Den oprindelige del af huset er registreret til at være opført i 1649 og er af en meget beskeden størrelse. Der er opført en tilbygning i forlængelse af huset i 1975, med en væsentlig anden udformning og arkitektur -herunder vinduesformater. Det er således kun den ældste del af huset, der er udpeget som bevaringsværdig. Den oprindelige del har stråtag og ligger med en meget markant og synlig placering på hjørnet af Torslundevej og Torslunde Bygade. Facadehøjden udgør 1/3 af husets samlede højde, hvilken også er karakteristisk for ældre landsbyhuse. Der er ikke længere skorsten, og vinduerne har været skiftet gennem tiden.

TORSLUNDEVEJ 117

Toftegård, genopført efter brand i 1998.

Gården er en af de få tilbageværende gårde og bidrager væsentligt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk, idet gården er genopført med udgangspunkt i den oprindelige Toftegård. Gården består af tre sammenhængende længer og har bibeholdt den oprindelige placering og bebyggelsesstruktur. Gården er opført med bindingsværk, stråtag, skorstene samt træbeklædte gavltrekanter. Der er derudover isat bondehus vinduer med synlige beslag.

TORSLUNDEVEJ 133A

Opførelsesår 1910.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk, dog er tilbygningen på husets gavl ikke bevaringsværdig. Huset er i beskeden størrelse og har fine detaljer i murværket med dråbefrise på omløbende gesims og gavl med bølgefrise. Der er ikke tagudhæng og facaden fremstår symmetrisk.

TORSLUNDEVEJ 135

Tidligere købmandshandel. Opført 1896.

Huset er tidligere købmandshandel med butiksfacade i gavlen ud mod Torslundvej og bidrager væsentligt til landsbyens arkitektur og kulturhistorie. Ejendommen har udover butik også nogle ældre tilbygninger, som bl.a. en gammel staldbygning, der dog ikke er udpegede som bevaringsværdige. Huset er i mursten og fremstår med en hvid pudset facade, oprindeligt har huset dog været i blank mur. Der er enkle detaljer såsom omløbende savtaksgesims samt skorsten. Både døre og vinduer er udskiftet og butiksgangens indgang i gavlen og indgangsparti på den østlige facade, er nu muret til.

TORSLUNDEVEJ 141

Ladebygning til Pilegården, opført 1649.

Tidligere længe med høloft og stald tilhørende Pilegården. Længen blev omdannet og udstykket fra resten af gården i 1985. Bygningen fremstår med hvidmalet facade, pandeplader og bræddebeklædning som danner et facadebånd langs facadens top. Beklædningen fremstår på den ene facade blåmalet og den anden malet med rødlig farve. Vinduer og døre er skiftet men isat i de oprindelige vindueshuller. Den tidligere port er i dag tilmuret.

Høringssvar: 155

Lokal plan

Dato: 08-09-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: jens petersen

Adresse: torslundevej 105

Postnr.: 2635

By: Ishøj

Tlf:

Email:

Høringssvar

Generelt er jeg godt tilfreds med planen, selvom den pålægger lodsejer af en bevaringsværdig bygning en økonomisk byrde. Der er dog et par uklare elementer. Hvad gør vi med bevaringsværdige bygninger, der er i så dårlig stand, at de trænger til renovering og der ikke er råd? Skal de forfalde? Der bør være en bagatel grænse for hvad der skal søges om. Konkret er vi ved at få lavet to nye skodder. Det kunne være en hot line. Bevaringsværdig beplantning er en svær størrelse. Træer kan blive syge og bør måske fældes. Konkret har vi nogle flotte bøgetræer, som er ved at falde for alders grænsen. Hvad gør vi med det?

Resume af høringssvar

Kommunens svar

Kommentarer og indsigelser

Dato: 08-09-2021

Kategori:
Kommentar

Sekundær kategori:

Navn: Arne Frøsig Rasmussen

Adresse: Torslunde Bygade 23

Postnr.: 2635

By: Ishøj

Tlf:

Email:

Høringssvar

Kommentarer og indsigelser til Lokalplansforslag 1.95 Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby. Lokalplansforslaget er desværre fejlbehæftet. Der er allerede kommet mange indsigelser fra andre om helt faktuelle fejl og selvmodsigelser. a) Ishøj Kommunes lokalplansforslag indeholder på p. 5 et historisk kort, som bliver angivet at skulle stamme fra en opmåling i 1792. Dette er ikke korrekt. Kortet er det første såkaldte Original-2 Ø-kort, og stammer fra perioden 1857-1877 og altså ikke fra 1792. Dette fremgår helt tydeligt af Geodatastyrelsens hjemmeside under punktet Historiske kort, hvor kortet kan findes. Ishøj Kommune blev bl.a. 21. november 2014 af den højeste danske autoritet landinspektør Knud Villemoes Hansen, Geodatastyrelsen, Miljøministeriet forklaret, at Matriklen trådte i kraft 1. januar 1844. Det såkaldte Original-1 kort dækker perioden 1807-1857, hvor Matriklen trådte i kraft. Original-1 kortet er det første matrikelkort, der findes over en lokalitet, og det kan ses på Geodatastyrelsens hjemmeside, når der søges efter Torslundemagle By, 2635 Ishøj. Der har ikke, som påstået af Ishøj Kommune i lokalplansforslaget, været foretaget nogen opmåling i 1792, der har resulteret i det viste matrikelkort. Ishøj Kommune har anført i de 7 retssager, som de sammen med medlemmerne af den private festforening Torslunde Bylaug uhjemlet har ført mod ejerne af Torslunde Bygade 23, at der skulle eksistere et Original-1 kort med en påført sort computerstreg, som er lagt til grund for alle retssagerne. Dette kort er naturligvis ikke lig det Original-1 kort, der findes på Geodatastyrelsens hjemmeside, som ikke har nogen computerstreg, da det er tegnet i hånden i perioden 1807-1857. Retssagerne har skønnet kostet i alt ca. 7 millioner kr. og har varet i 11½ år, så Ishøj Kommune har haft god tid og brugt mange penge på at sætte sig ind i de historiske kort over Torslunde Landsby. Ishøj Kommune angiver nu i lokalplansforslaget, at der skulle eksistere et helt tredje Original-1 kort, som altså i virkeligheden er det første Original-2 Ø-kort i Geodatastyrelsen arkiver, der er det autoritative arkiv i Danmark for matrikelkort. Dette tredje Original-1 kort påstås at være fra 1792 og være det kort, der vises i lokalplansforslaget på p. 5, hvilket altså ikke er korrekt. Ishøj Kommune har således sendt et lokalplansforslag i offentlig høring, som fordrejer sandheden om de historiske kort over Torslunde Landsby, selv om kommunen fra højeste faglige myndighed er blevet korrigeret både i 2010 og i 2014, og senest har funktionsleder, landinspektør Pia Østergaard, Geodatastyrelsen 31. august 2021 afvist, at Ishøj Kommune har kunnet lægge et manipuleret matrikelkort med en sort computerstreg til grund for noget som helst, og derfor heller ikke for de 7 retssager, der er uhjemlede, konstruerede og grundløse. I en lokalplan, som er gældende lovgrundlag, bør kun sandheden figurere, hvorfor der ikke skal være bevidst historie- og dokumentforfalskning i en lokalplan, som det var tilfældet i den nyligt overståede retssag i Vestre Landsret, hvor der indgik forfalskede dokumenter. Indsigelse: Det forkerte historiske kort, der fremgår af lokalplansforslagets p. 5, skal udskiftes med den version af de to Original-1 kort, som Ishøj Kommune mener er det sande og ægte Original-1 kort fra 1807-1857, og de sande og korrekte datoer skal indføres i teksten til kortet på p. 5. b) Det skal eksplicit indføres i den nye lokalplan 1.95 samt i dennes kortbilag, at offentligheden har fri og uhindret adgang til den del af ejendommen Torslunde Bygade 43, som blev tilkøbt fra Torslunde Kirke i 2019. Området er fredet og må kun benyttes til grønne offentlige arealer jf. gældende bevarende Lokalplan 1.15, hvilket også fremgår af skødet på handlen og af Ishøj Kommunes tilladelse til handlen via Grøn erklæring fra 17. januar 2018. Områder består af en stor parkeringsplads, og hele gruspladsen foran ejendommen Torslunde Bygade 43 er således offentlig tilgængelig, samt af en passage fra Torslunde Bygade til Lille Vejleå, som p.t. er fuldstændig blokeret af ejeren af Torslunde Bygade 43, således at offentligheden hindres i at benytte det offentlige areal. Indsigelse: Det skal tydeligt markeres og indføres i Lokalplan 1.95, at offentligheden har fri, uhindret og lovlig adgang til den del af ejeren af Torslunde Bygade 43s ejendom, men det skal også tydeligt sikres, at ejeren af Torslunde Bygade 43s private ejendomsret til den private del af haven ikke krænkes. Det bør derfor tydeligt markeres, hvor offentligheden har adgang og frit må gå og opholde sig på KORTBILAG 1, p. 48, da dette tydeligt fremgår af kortbilaget på p. 22, som er en del af Kommuneplan 2020, samt af KORTBILAG 2, p. 49. c) Det er en vildfarelse, når lokalplansforslaget angiver på p. 9, at gældende

Lokalplan 1.15 angiver, at højden på levende hegning er fastsat til 120 cm. Det fremgår tydeligt af gældende Lokalplan 1.15, § 8.6, at der ikke er angivet nogen krav til højden af de levende hegn, men at højdekravet på 120 cm alene gælder stakitter, trådhegn eller lignende. Indsigelse: Vildfarelsen p. 9 skal fjernes af lokalplansforslaget. d) Kirketiden skal friholdes for støj for motoriserede maskiner m.v., således at der eksempelvis ikke må slås græs i kirketiden, f.eks. søndage og helligdage kl. 10.00-12.00, hvilket er helt i tråd med god skik og brug. Indsigelse: Kirketiden skal friholdes for støj fra motoriserede maskiner. e) Ishøj Kommune har klogeligt "efterkommet" folkekravet fra borgermødet 27. februar 2020 om, at den eksisterende bevarende Lokalplan 1.15 skal overholdes, og at det offentlige vejareal på Sprøjtehusbakken/Hedelandsstien ikke skal bortgives eller bortsælges, hvilket ellers blev vedtaget af Ishøj Kommunalbestyrelse som et lukket punkt 25. juni 2019. Nærværende lokalplansforslag går nemlig imod kommunalbestyrelsens beslutning om bortgivelse og salg. Det er dog ikke troværdigt, at Ishøj Kommunalbestyrelse vil overholde hverken den gældende bevarende Lokalplan 1.15 eller den kommende bevarende Lokalplan 1.95, da kommunalbestyrelsens beslutning som et lukket punkt af 25. juni 2019 ikke er omstødt eller trukket tilbage, hvorfor den stadig står ved magt. Herved har Ishøj Kommune bragt sig i en position, hvor kommunen allerede nu ved, at den selv har brudt den bevarende lokalplan 1.15 for flere år siden, og at det samme vil ske med Lokalplan 1.95 i fremtiden. Centerchef Berit Mathiesen, Ishøj Kommune, kunne på borgermødet 27. august 2021 om lokalplanforslaget direkte adspurgt ikke redegøre for Sprøjtehusbakkens nuværende og kommende status. Dette taler sit eget tydelige sprog, da hun netop forestod mødet på Ishøj Kommunes vegne, og derfor er forvaltningsmæssigt dybt involveret i tilbivelsen af lokalplansforslaget til den kommende Lokalplan 1.95. Denne rævekage fremgår også tydeligt af indsigelsen til lokalplanforslaget af 4. september 2021 foretaget af id: 148, hvor det er fremført, at "Ishøj Kommune har af egen drift ændret skellet mellem Torslunde Bygade 9 og 11 så det afspejler faktiske forhold. By-jorden er tillagt matriklerne." Matrikelejerne af Torslunde Bygade 9, Torslunde Bygade 11 og også Torslunde Bygade 21 venter fortsat på og forventer stadig, at Ishøj Kommune donerer de store personlige gaver på ca. 50.000-70.000 kr. pr. matrikelejer, altså i alt ca. 150.000-200.000 kr., til de udvalgte privatpersoner, som kommunalbestyrelsen har valgt at begunstige, og som alle er medlemmer af den private festforening Torslunde Bylaug. Ishøj Kommune blev allerede 3. november 2015 af deres advokat Kurt Bardeleben gjort opmærksom på, at det ville være udtryk for forskelsbehandling og dermed overtrædelse af bl.a. forvaltningsloven og de forvaltningsretslige grundprincipper, såfremt Ishøj Kommune ikke også sørgede for at ejerne af bl.a. Torslunde Bygade 9 og Torslunde Bygade 11 rømmede Sprøjtehusbakken i "Sagen af 25. maj 2010", hvor den private festforening Torslunde Bylaug i årevis sammen med Ishøj Kommune havde ført uhjemlede, konstruerede og grundløse retssager mod ejerne af Torslunde Bygade 23, men ikke mod ejerne af Torslunde Bygade 9, Torslunde Bygade 11 og Torslunde Bygade 21, som alle er del af "Sagen af 25. maj 2010", men som i stedet for evindelige retssager til ca. 7 millioner kr. bliver begunstiget med store private pengegaver. Sprøjtehusbakken blev udpeget af Ishøj Kommune selv på borgermødet 27. februar 2020 til at være Torslunde Landsbys kronjuvel. Sprøjtehusbakken har været landsbyens samlingssted og køernes vandingsssted ved Lille Vejleå siden før 1781, og er gadejord med al den symbolik, som dette indebærer. Sprøjtehusbakken har således bestået uændret i min. 250 år, hvilket en bevarende lokalplan naturligvis fortsat skal sikre vil være tilfældet. Dette var et meget stort medborgerønske på borgermødet 27. februar 2020, og vigtigheden er bekræftet i forslaget til den nye lokalplan på p. 3, p. 4., p. 5, p. 8, p. 9, p. 18, p. 20, p. 39 og p. 40 m.v. Indsigelse: Der må ikke sælges dele af Sprøjtehusbakken, og der må ikke gives private gaver i form af jordlodder fra Sprøjtehusbakken til ejerne af Torslunde Bygade 9 og Torslunde Bygade 11. De meget høje thujatræer, der er placeret ca. 1/3-del inde på Sprøjtehusbakken og blokkerer den offentlige adgang, skal fældes. Ishøj Kommunalbestyrelsens beslutning som et lukket punkt af 25. juni 2019 skal ophæves, før Lokalplan 1.95 kan vedtages, da beslutningen er udtryk for forskelsbehandling og brud på forvaltningsloven foruden gældende bevarende Lokalplan 1.15, og derfor ulovlig. f) Bestemmelsen i § 7.2 om, at kviste skal placeres symmetrisk i et hustag og ikke nærmere gavlen end 3 m, vil i realiteten gøre det umulig for mange huse at få bygget en eller flere kviste. Taget skal være meget langt, for at der kan placeres to kviste og placering af blot en kvist i midtlinjen vil ofte være umuligt i eksisterende huse og upraktisk i nybyggede huse. Afstandskravet bør sænkes til 2 m i eksisterende byggeri og til 2,5 m i nybyggeri. Indsigelse: Afstandskravet på 3 m fra gavlen til en kvist i taget skal sænkes til 2 m i eksisterende byggeri og til 2,5 m i nybyggeri. g) Der er foretaget fredning af de fire træer, der står på skåningen mellem Torslunde Kirke på den ene side og Torslunde Bygade på den anden side. Disse træer er ikke af nogen signifikant værdi, da de er unge og netop spærrer for udsigten til kirken og bryder sammenhængen mellem Torslunde Landsby og Torslunde Kirke og dens kirkeomgivelser. Der er klare regelsæt i Exnerfredningsbestemmelserne og for kirkers "Kirkeomgivelser", hvorfor træerne i stedet for at blive fredet bør fældes jf. gældende regelsæt incl. Exnerfredningen. Indsigelse: De fire træer, der er planlagt fredet mellem Torslunde Kirke og Torslunde Bygade, skal fældes og ikke fredes, da de spærrer for kirkens synlighed fra landsbyen og derved ødelægger Torslunde Kirkes kirkeomgivelser. Med venlig hilsen

**Teknisk direktør
Marie Louise Madsen
Ishøj Kommune
Mail: mlm@ishoj.dk**

7 SEP 21 09:16

Ishøj, den 5. september 2021

Vedr.: Ny lokalplan 1.95 i høring – Indsigelse – min ejendom Lille Bygade 11, 2635 Ishøj

Efter aftale med Poul Jørgensen og Joan Jacobsen fremsendes min indsigelse pr. post, da jeg ikke har mulighed for andet.

Jeg har tidligere søgt om bl. a. udstykning af min ejendom og vedlægger Ishøj Kommunes korrespondance til mig i den anledning dateret 29. maj 2013, 2.10.2013 og 27. maj 2014.

Af korrespondancen fremgår at Ishøj Kommune er positive overfor nedrivning ved konkret projekt, der kan godkendes, så jeg mener ikke min ejendom fortsat skal være registreret som bevaringsværdig i den nye lokalplan.

Endvidere har jeg søgt om udstykning af grunden, hvilket der er givet afslag på efter den gamle lokalplan under hensyntagen til arealets størrelse.

Eftersom der nu er vedtaget en ny kommuneplan, der åbner mulighed for grundstørrelser på 700 kvm. efter vedtagne bestemmelser i Folketinget, forventede jeg nu muligheden for udstykning, da jeg nu opfylder arealkravet, men i den nye lokalplan 1.95 i høring ønsker man tværtimod at sætte arealkravet op.

Jeg mener at jeg har krav på tilladelse til udstykning, da der tidligere er givet udstykningstilladelse på fx de nuværende grunde Lille Bygade 16 – 18 under den gamle lokalplan 1.15, der naturligvis overholder bestemmelserne her. Jeg har søgt om udstykning men fået afslag, da arealkravet ikke kunne opfyldes, men når den nye kommuneplan 2020 vedtages opfylder jeg kravet, men efter den nye lokalplan 1.95 kan jeg ikke opfylde og det kan vel ikke være lovligt at jeg skal hindres af denne grund for der er vel lighed for loven ?

Lad mig høre nærmere.

Med venlig hilsen


Jens Lunde

Tlf. 22 65 65 24

e-mail: bolig@jenslunde.dk • hjemmeside: www.jenslunde.dk



Jens Lunde
Tranegilde Strandvej 41
2635 Ishøj

Sagsbehandler:
Malene Louise Mølbak
Telefon: 43577473
Email: mlm@ishoj.dk

Journal eller CPR-nummer:
01.03.03-P21-1300586-13

27 MAJ 2014

Afslag på udstykning og opførelse af dobbelthus Lille Bygade 11, Torslunde

Teknik og Bygningsudvalget har den 15. maj 2014 behandlet din ansøgning om udstykning og nedrivning af det eksisterende hus på ejendommen.

Udvalget har besluttet at give afslag på dispensation fra lokalplan 1.15 § 3.2 til opførelse af dobbelthus. Det besluttes samtidig at fastholde udvalgets beslutning fra den 21. maj 2013 om ikke at meddele dispensation fra lokalplan 1.15 § 4.1 til udstykning.

Ansøgning

Ishøj Kommune har den 13. marts 2014 modtaget ansøgning om opførelse af dobbelthus og udstykning af ejendommen Lille Bygade 11, matr.nr. 38b Torslundemagle By, Torslunde.

Hvis kommunen meddeler tilladelse til opførelse af dobbelthus, kræver det en dispensation fra lokalplan 1.15. Kommunen vil i forbindelse med opførelse af et dobbelthus være forpligtet til at godkende et udstykningsforslag, jf. Byggelovens § 10A.

Begrundelse

I anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 1.15 § 3.2 står, at: " inden for lokalplanens boligområder må der kun opføres eller indrettes en bolig på hver ejendom". Der kan ikke dispenseres fra en anvendelsesbestemmelse i en lokalplan, jf. Planlovens § 19, stk. 1, derfor har udvalget besluttet at give et afslag på din ansøgning.

Kommunen vil være positive overfor nedrivning af det eksisterende hus under forudsætning af, at der udarbejdes et konkret projekt, der skal godkendes, og som passer ind i landsbyens præg. Kommunen har vurderet, at der ikke er nyt i sagen og at beslutningen fra den 21. maj 2013 derfor bliver fastholdt.

Teknik og Bygningsudvalgets beslutning af 21. maj 2013 er vedlagt jf. brev af 29. maj 2013.

Klagevejledning

Ønsker du at klage over afgørelsen, skal klagen inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse indgives til Ishøj Kommune, så vidt muligt elektronisk på plan-byg-miljo@ishoj.dk.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr.

Natur- og Miljøklagenævnet fremsender en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra Ishøj Kommune. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur og Miljøklagenævnets hjemmeside.

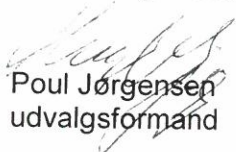
I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der fx kan klages, hvis du mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen.

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.

Hvis du har bemærkninger til det fremsendte, er du velkommen til at kontakte mig på telefon 43577473.

Med venlig hilsen


Poul Jørgensen
udvalgsformand



Ole Horskær Madsen
teknisk direktør



Jens Lunde
Tranegilde Strandvej 41
2635 Ishøj

02-10-2013

Afslag på ansøgning om udstykning og bebyggelse på Lille Bygade 11.

Ishøj Kommune har den 26. august 2013 modtaget ansøgning om udstykning og opførelse af dobbelthus på Lille Bygade 11, matr.nr. 38b Torslundemagle By, Torslunde.

Teknik og Bygningsudvalget behandlede den 18. april 2013 ansøgning om udstykning og nedrivning af det eksisterende hus på ejendommen. Udvalget besluttede dengang at meddele afslag på udstykning af ejendommen. Det blev ligeledes besluttet at kommunen vil være positive overfor nedrivning af under forudsætning af, at der udarbejdes et konkret projekt, der skal godkendes og som passer ind i landsbyens præg. Teknik og Bygningsudvalgets beslutning er vedlagt jf. brev af 29. maj 2013.

I anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 1.15 § 3.2 står at: " inden for lokalplanens boligområder må der kun opføres eller indrettes en bolig på hver ejendom". Da der ikke kan dispenseres fra en anvendelsesbestemmelse i en lokalplan jf. Planlovens § 19, stk.1 meddeles der hermed afslag på din ansøgning.

Det er kommunens vurdering, at der ikke med den fremsendte ansøgning er væsentlig nyt i sagen, hvorfor sagen ikke vil blive forlagt Teknik og Bygningsudvalget til fornyet behandling.

Hvis du har bemærkninger til det fremsendte, er du velkommen til at kontakte mig på telefon 43577473.

Med venlig hilsen

Malene Louise Mølbak
Landinspektør

Klagevejledning vedlagt

Klagevejledning

Ønsker man at klage over afgørelsen, skal klagen inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse indgives til Ishøj Kommune, så vidt muligt elektronisk på plan-byg-miljo@ishoj.dk.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr.

Natur- og Miljøklagenævnet fremsender en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra Ishøj Kommune. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

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.



JENS LUNDE HOLDING ApS
Tranegilde Strandvej 41
2635 Ishøj

Sagsbehandler:
Malene Louise Mølbak
Telefon: 43577473
Email: mlm@ishoj.dk

Journalnummer / cpr. nr.
01.03.03-P21-1202428-12

KOPI

29 MAJ 2013

Nedrivning af bevaringsværdig bygning og udstykning af Lille Bygade 11

Teknik- og Bygningsudvalget behandlede den 18. april 2013 ansøgning om dispensation fra lokalplan 1.15 til nedrivning af bevaringsværdigt bygning og udstykning af ejendomme matr.nr. 38b Torslundemagle By, Torslunde, Lille Bygade 11. Udvalget besluttede, at sagen skulle sendes i naboorientering. Sagen har derfor været sendt i naboorientering og der er kommet indsigelser til sagen.

Afgørelse

Indsigelserne har været forelagt Teknik- og Bygningsudvalget den 21. maj 2013. Udvalget har besluttet:

- at meddele afslag på dispensation fra lokalplan 1.15 § 4.1 til udstykning af ejendommen.
- at ikke meddele dispensation fra lokalplan 1.15 § 9.1 til nedrivning af bevaringsværdig bygning
- at være positive overfor nedrivning under forudsætning af, at der udarbejdes et konkret projekt, der skal godkendes og som passer til landsbyens særpræg.

Huset kan derfor ikke nedrives medmindre der foreligger et konkret byggeprojekt som er godkendt af Ishøj Kommune.

Retsgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.15. Lokalplanens § 4.1 fastsætter en minimum grundstørrelse på 750 m². Desuden fremgår det af lokalplanens § 9.1 at ”de på kortbilag 4 angivne bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre Byrådet giver tilladelse hertil”.

Begrundelse

Det er kommunens vurdering, at nedrivning af de bevaringsværdige huse vil medvirke til at de karakteristiske huse i landsbyen forsvinder til fordel for nyere parcelhuse som kan være svære at tilpasse i det eksisterende landsbymiljø. Teknik- og Bygningsudvalget ønsker dog ikke at stoppe udviklingen i Torslunde. Udvalget er derfor positive overfor nedrivning, hvis Kommunen inden nedrivning har godkendt et konkret byggeprojekt, som kan indpasses i landsbyens særpræg. Kommunen vil i den forbindelse stille krav til placering på grunden, bygningens udseende, arkitektur, materialer mv.

Kommunen ønsker ikke at der udstykkes små grunde i Torslunde, hvilket ligeledes hænger sammen med landsbyens præg og udvikling, hvorfor der er meddelt afslag på udstykning.

Klagevejledning

Ønsker man at klage over afgørelsen, skal klagen inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse indgives til Ishøj Kommune, så vidt muligt elektronisk på plan-byg-miljo@ishoj.dk.

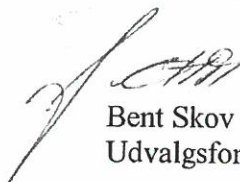
Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr.

Natur- og Miljøklagenævnet fremsender en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra Ishøj Kommune. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.


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



Bent Skov
Udvalgsformand



Ole Horskær Madsen
Teknisk direktør



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

Sendt via: pbm@ishoj.dk

Axel Lund
Advokat (H), partner
al@orato.dk
+45 25100541

Jeannette Madsbøll
Advokatsekretær
jm@orato.dk
+45 32164040

Sagsnr. 30077
Den 2. september 2021

Varsling af erstatningskrav i anledning af lokalplanforslag 1.95 – Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby.

På vegne af ejeren af ejendommen beliggende Torslunde Bygade 8, Torslunde, 2635 Ishøj, matr.nr. 13 c, Torslundemagle By, Torslunde, Tom Kai Eichner Sigaard Henriksen, skal jeg herved komme med indsigelse imod lokalplanforslagets § 3.1 om udstykning, og i øvrigt varsle fremsættelse af erstatningskrav mod Ishøj Kommune, såfremt lokalplanen på dette punkt vedtages med et indhold, der forhindrer min klient i at kunne udstykke sin grund.

Tom Kai Eichner Sigaard Henriksen erhvervede ejendommen i december 2016. Ejendommen har et tinglyst areal på 2821 m².

På dette tidspunkt fremgik det af lokalplan 1.15, § 4, stk. 1, at den nedre grænse for udstykning var 750 m². Af lokalplanens § 4, stk. 4, fremgår videre, at min klients ejendom specifikt skulle kunne *"opdeles i to parceller ... som vist på kortbilag 4"*.

At grunden kunne udstykkes, var en væsentlig omstændighed ved vurderingen af, hvilken pris min klient ville give for ejendommen, og var i sig selv en vigtig årsag til, at han valgte at købe den.

Ishøj Kommune er endvidere fuldstændig klar over min klients planer og ønsker om at udstykke grunden, idet jeg f.eks. i brev af 5. august 2019 på vegne af min klient har knyttet bemærkninger til netop dette spørgsmål, herunder om, at selv reguleringen i lokalplan 1.15 efter min klients opfattelse var for restriktiv netop vedr. hans ejendom.

Forvaltningens beslutning om, at den nye lokalplan skal tage udgangspunkt i, at der fremtidigt ikke skal kunne ske udstykning, hvis grundstørrelserne derefter ikke fremover er minimum 1500 m², synes faktisk direkte møntet på, at man netop og specifikt vil forhindre min klient i at benytte sig af den udstykningsmulighed, der lå for hans grund, der lige præcis ikke er på 3000 m², men kun 2821 m².

På borgermødet den 25. august 2021 spurgte jeg specifikt Joan Jacobsen fra Ishøj Kommune, om forvaltningen havde overblik over, hvor mange grunde i landsbyen der ville blive berørt af forslaget om et så stort krav til grundstørrelser i forbindelse udstykninger, hvor til hun svarede, at det vidste man ikke. En anden deltager i borgermødet spurgte endvidere, hvordan forvaltningen var nået frem til, at kravet skulle være på 1500 m² og ikke f.eks. 2000 eller 1000 m², og svaret her på var at det var et skøn.



Jeg kommer til at gøre gældende, at når forvaltningen valgte at foreslå 1500 m² som grænse for udstykninger, hvilket i sig selv er en helt usædvanlig stor størrelse, så har det formodning for sig, at man specifikt vil forhindre min klient i at udstykke. Dette understøttes af vedhæftede matrikelkort, der viser grundstørrelserne i hele landsbyen.

De få øvrige ejendomme i landsbyen, der enten har en størrelse lige over eller under 3000 m² er af den ene eller den anden årsag ikke egnede til udstykninger som følge af byggerestriktioner i form af f.eks. byggelinier langs åen, allerede udnyttet bebyggelsesprocent eller den eksisterende bebyggelse på de pågældende ejendomme.

Den største grund, som er mindre end min klients ejendom, og som henset til størrelse måske ville kunne udstykkes efter de nugældende størrelseskrav i lokalplan 1.15, ligger på adressen Torslundevej 103B, mart.nr. 36 b, Torslundemagle By, Torslunde, og har en grundstørrelse på 1708 m². Det betyder at denne ejendom bliver forhindret i udstykning, hvis et nyt udstykningskrav var på 855 m².

Hensigten med at lægge yderligere næsten 650 m² til udstykningskravet i forhold til denne ejendom, synes således navnlig at måtte være begrundet i, at forvaltningen har villet sikre sig, at min klient ikke kunne komme til at udstykke sin grund.

Uanset at lokalplanforslaget er generelt formuleret, regulerer den altså i virkeligheden målrettet min klients mulighed for udstykke. Den intensitet der således er indbygget i lokalplanforslaget over for min klient betyder også, at forvaltningen bevæger sig videre i reguleringen af forholdene i Torslunde Landsby end man erstatningsfrit kan i henhold til planlovgivningen. Jeg kan i den sammenhæng henvise til Højesterets dom i sagen U1979.989H.

Derfor varslers jeg hermed også, at der vil blive rejst erstatningskrav mod kommunen, såfremt der gennemføres en lokalplan, der forhindrer min klient i at foretage en udstykning svarende til lokalplan 1.15. Kravet kan på nuværende tidspunkt kun blive skønsmæssigt, men vil svare til det beløb min klient mister som følge af at han ikke kan sælge en umodnet byggegrund på ca. 1400 m², hvilket skønsmæssigt vil være et sted mellem 2 og 3 mio. kr.

Alternativt, og det vil min klient naturligvis foretrække, ændres lokalplanforslaget så størrelseskravet også fremover tillader udstykning af min klients ejendom.

Med venlig hilsen

Axel Lund
Advokat (H), partner

Noter
 Arealer er taget fra matrikens register.
 Delarealer er vejledende.



Lokalplanforslag 1.95
 Matr.nr. 13c m.fl. Torslundemagle By, Torslunde
 Torslunde Bygade

- Signaturforklaring
- x— Ejerlavsgrense
 - Matrikelskel
 - - - - - Optaget vej
 - ▭ Lokalplan forslag
 - ▭ Matrikelnummer

Landinspektørfirmaet LE34 Vordingborg
 Solbakkevej 1B
 4760 Vordingborg
 +45 5537 0510
 vordingborg@le34.dk
 www.le34.dk

IDJ	LAE	LAE	30.08.2021
UDF.	KONTROL	GOOK.	DATO
DKTM3	DVR90	297 x 1350	1:1000
KOORD. SYS.	KOTESYS.	FORMAT	MÅLFORHOLD
2108218 2108218-001-001			1
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER	UDG.	

JZ10821802108218-001-001.dgn

Fra: Henrik Dybdahl <hd@thedybdahl.com>

Sendt: 8. september 2021 21:14

Til: Joan Jacobsen; Byggesager; Henrik Dybdahl; sc

Emne: Høringssvar til Forslag til bevarende lokalplan for Torslunde Landsby 1.95

Hermed skal jeg sende mine kommentarer til forslaget til ny lokalplan for Torslunde Landsby.

Kommentarer handler om udpegning af dele af Torslundevej 109 som bevaringsværdig. Vi ejer denne ejendom.

Under foto står der ”Kaare Priens hus, opført 1649.” Hvorfor kalde huset efter en person der kun har boet der kortvarigt og indenfor de seneste ca 30 år. Hvorfor ikke bruge navnet fra skiltet ved huset Vejkanten. Det er svært at forstå benyttelsen af en navngivning der ikke længere giver mening og som ikke er signifikant for ejendommen.

Huset er ikke fra 1649. Det ved Ishøj Kommune og det ved Kroppedal. Der er ingen skriftlige kilder der understøtter dette. Vi har selv og det Kroppedal også, granske de tilstedeværende gamle kort. Sandsynligvis er den ældste del af huset fra 1800-tallet hvorfor det vil være mere korrekt at skrive dette.

Den gamle del af ejendommen har lav ståhøjde både i stue og første sal. Der er derfor brug for når stråtaget skal udskiftes at regulere på højden af ejendommen så den også kan benyttes til nutidig benyttelse.

Der findes skorsten i ejendommen.

Vi finder ikke at der er faglige begrundelser for at bevaringsværdiggøre den ældre del af ejendommen. Ja stråtag er hyggeligt, men er det nok til at erklære bevaringsværdigt? Samtidig vil dette blokere for at der på et senere tidspunkt kan ændres på taget så den ældre og nyere del af huset får et mere ensartet udtryk. Stråtag og build-up tag er ikke en skøn kombination. Og på grund af nærhed til naboskel er det ikke muligt at etablere stråtag på den nye del af ejendommen.

Den ældre del af bygningen har gasbeton-vægge og er bygget sammen med nyere del også med gasbeton og build-up tag. Det er et tidstypisk valg som i vores optik ikke bør erklæres bevaringsværdigt.

Mvh

Maria Schou og Henrik Dybdahl

Pilegaard, Torslunde Bygade 44, 2635 Ishøj

Tel 26171031