



Kompan
C.F. Tietgens Boulevard 32C
5220 Odense SØ
Att.: Marianne Høvring Haue
MarHau@kompan.com
+45 24468770

Sagsbehandler:
Birol Yücelbas
Telefon: 4357 7510
Email: byg@ishoj.dk
2. november 2022

Journalnummer:
02.34.00-P19-27-22

Landzonetilladelse til fitness og legeområde, matr.nr. 5e Ishøj By, Ishøj

Ishøj Kommune har behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til etablering af fitness og legeområde beliggende på matr.nr. 5e Ishøj By Ishøj.

Ejendommen ligger under lokalplan 1.43 golfbanen, er i landzone og i grøn kile.

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

Landzonetilladelsen kan først udnyttes 4 uger efter offentliggørelsesdatoen.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet indenfor 5 år efter, at den er meddelt.

Afgørelse

Center for Byudvikling og Natur giver hermed tilladelse til det ansøgte efter § 35, stk. 1. i lov om planlægning¹.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgning dateret d. 12.07 og 13.10 2022.

Tilladelsen kan ikke udnyttes, før klagefristen på 4 uger er udløbet. Hvis sagen påklages, må tilladelsen ikke udnyttes. Det er Planklagenævnet der afgør, om tilladelsen evt. kan udnyttes mens klagen behandles. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår

- Projektet gennemføres som beskrevet i ansøgning af 13.10. 2022.
- Såfremt der sker arkæologiske fund, skal der rettes henvendelse til Lokalhistorisk museum Kroppedal, Kroppedals Alle 3, 2630 Tåstrup - tlf. 43 30 30 00. Opmærksomheden henledes på Museumslovens §§ 25 - 27.

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

Baggrund for afgørelse

Området der ligger i lokalplanområdet 1.45 omfatter en del af det åbne land syd for Ishøj Landsby. Området er mod nord afgrænset af eksisterende bebyggelse i Ishøj Landsby og Vestervang. Mod vest er grænsen landevejen mellem Taastrup og Køge, og mod syd Lille Vejleå.

Mod øst ligger grænsen i matrikelskellet mod Ishøjgård. Lokalplanområdet er på ca. 110 ha og har status som landzone. Området er ubebygget og anvendes i dag som golfbane og natur.

Beplantningen i området består af et markant, levende hegn i retningen nord-syd i den vestlige del af området. De mange hegn og andre bevoksninger opdeler området i klart afgrænsede landskabsrum. Området har sletteagtig karakter med en beliggenhed i stort set kote 12-13, med et højdedrag i områdets østlige del mellem landsbyen og Lille Vejleå og med svage fald mod Lille Vejleå mod syd og Baldersbæk i nord. De steder hvor der er etableret tee-steder, greens og bunker ligger højere. Der er op til arealet de seneste år foretaget skovoprejsning i forbindelse med etablering af Ringstedbanen.

Det ønskede fitness plads ligger i udkanten af den ydre grønne kile, der grænser op til Ishøj Landsby og familieværkstedet Ishøjgård. Familieværkstedet er et tilbudssted til familier med børn og unge fra 0-18 år, der bor i Ishøj Kommune. Her hjælpes familier med at skabe bedre relationer, sætte grænser, skabe ændringer i uhensigtsmæssige mønstre, forbedre kommunikation med deres børn.

I randzonen, af den ydre grønne kile, er der tidligere givet lov til etablering af en boldbane, legeplads samt et overdækket opholdsareal, til dem der benytter faciliteterne. Disse faciliteter er etableret i forbindelse med familieværkstedet Ishøjgård. Området har offentligt adgang med et større stisystem der forbinder Ishøj landsby med skoven, haveforeningen og golfområdet. Arealet med matr.nr 5e Ishøj By, Ishøj ejes af Ishøj Kommune.

Kort over området hvor fitness pladsen er markeret med et blå kryds.



Planer af det ønskede fitness plads.



Fitness pladsen etableres i materiale som robinie træ sat sammen med blankt metal og faldunderlag i gummi materiale i farven grøn. Materialesammensætningen medvirker, at pladsen falder ind i det grønne og naturlige miljø, som området tilsigtes.

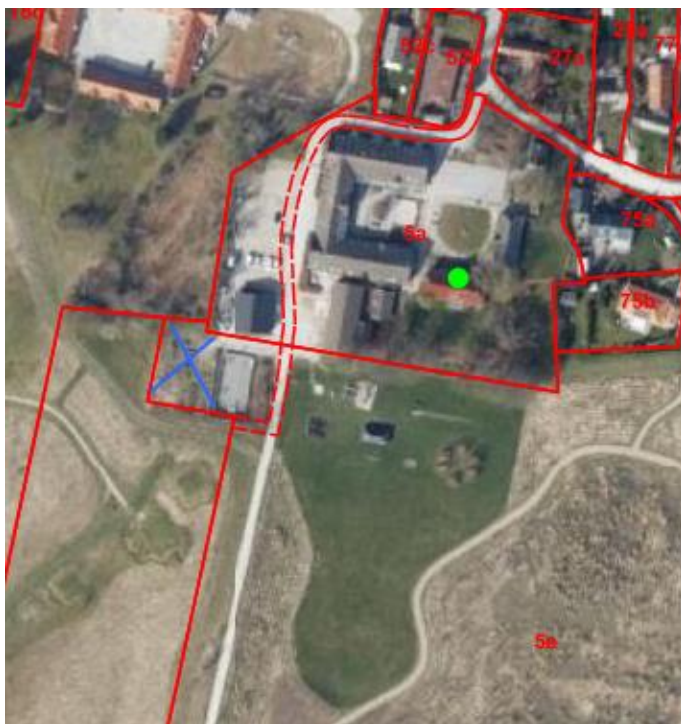


Der vil være infoskilte for at gøre information tilgængelig for brugerne af offentlige område. Skiltet giver bruger generel og praktisk information, instruktioner om brugen af fitness pladsen, kontaktoplysninger m.m.



Begrundelse for afgørelsen

Det nye fitness plads kommer til at ligge i tilknytning til eksisterende boldbane, som er skærmet af med side bander og med fast belægning. I forlængelse af boldbanen og på den anden side af stien på det grønne areal mod den ny beplantede skov, ligger der en legeplads samt et overdækket opholdsareal. Disse faciliteter i randzonen mellem Ishøj landsby og det åbne land udgør en overgang til de arealer, som ligger i den ydre grønne kile.



Faciliteterne ligger i en "lomme" og er skærmet af med det nye skovrejsning og de større eksisterende træer der er i randzonen. Fitness pladsen vil ikke virke dominerende i landskabet og med de naturlige materiale- og farvevalg, vil det medvirke til, at pladsen vil være en del af det som opfattes naturligt at faciliteten ligger i dette område.

Det vurderes derfor, at hovedrammerne i kommuneplanen med de intentioner der ligger i etablering af fitness pladsen kan udføres. Der er ikke tale om at området åbnes og omdannes til et nyt ophold og lege område. Der er tale om at arealer omkring eksisterende op-

hold og legeområde udfyldes og dermed give arealet et bedre udtryk i forhold til de materialer og farver som der anvendes for fitness pladsen.

Risikovurdering iht. Habitatbekendtgørelsen

Afstanden fra fitnessområdet og til nærmeste skovbryn er ca. 30 meter. Imellem skoven og fitnessområdet ligger et eksisterende boldbur/bane. På baggrund af de vedhæftede kortbilag og beskrivelsen af fitnessområde - vurderes det ikke at have betydning for de hensyn som skovbyggelinjen skal varetage, herunder oplevelsen af skoven som landskabselement samt skoven og skovbrynets funktion som spredningskorridor for dyreliv. Dette underbygges af at fitnessområdet ikke ligger direkte op til skoven, da boldburet ligger imellem samt at der er eksisterende afskærmende beplantning i området. Boldburet og

øvrige installationer i forbindelse med institutionen Ishøjgård må endvidere i forvejen formodes at generere en del aktiviteter i området, og en fitnessbane vurderes ikke at ændre ved dette helhedsbillede.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Der er ikke noget kulturhistorisk bevaringsværdig.

Landskabelige bevaringsværdier

Fitness området ligger udenfor udpegninger i Grønt Danmarkskort.

Særlige bestemmelser

Området ligger i Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområde (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104. Da det udelukkende drejer sig om opførelse af byggeri, er der ikke nogen restriktioner overfor denne type byggeri. Der skal derfor ikke foretages nogen yderligere foranstaltninger.

Nabohøring

I forbindelse med behandling af sagen har den ikke være sendt i naboorientering. Det skønnes at være af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35 stk.5. Dette begrundes med at der ikke er tilstødende naboer af beboelse som støder op til pladsen. Der er i området en eksisterende boldbane samt en legeplads.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1.

Offentliggørelse

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside den 3.november 2022. Landzonetilladelsen kan først udnyttes 4 uger efter offentliggørelsesdatoen.

Tilladelser efter anden lovgivning

Tilladelsen fritager ikke ejer for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning.

Tilladelsens gyldighed

Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 1. december 2022, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside (www.ishoj.dk)

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet. I må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

I får omgående besked, hvis der bliver klaget over tilladelsen. Tilladelsen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.

Klagevejledning

Ønsker du at klage over afgørelsen, skal du inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse klage til Planklagenævnet via Klageportalen, der findes på linket <https://kpo.naevneneshus.dk>.

Når du har tastet din klage ind i klageportalen, bliver du bedt om betaling af gebyr med et betalingskort. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt din klage.

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

I henhold til planlovens § 58, stk.1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der fx kan klages, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i planloven. Hvis der indgives klage, er fristen for eventuelt søgsmål seks måneder fra klagemyndighedens afgørelse er meddelt.

Med venlig hilsen

Birol Yücelbas
Byggesagsbehandler