



Tegnestuen Kontekst ApS
Lars Steffensen
Partner Arkitekt MAA
Svanevej 12, 4.sal
2400 København NV

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

30. september 2025

Journal nummer:
01.02.05-P19-212-25

Landzonetilladelse til opførelse af Ny Hedebo Pedersborgvej 30, matr.nr. 44 Torslundemagle By, Torslunde

Ishøj Kommune har behandlet jeres ansøgning om opførelse af Ny Hedebo (institution) i ét plan med et bruttoetageareal på 838 m², uden kælder på ejendommen Pedersborgvej 30, matr.nr. 44 Torslundemagle By, Torslunde.

Området ligger i landzone og i transportkorridor, og det ansøgte forudsætter derfor landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Afgørelse

Ishøj Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af Ny Hedebo i ét plan med et bruttoetageareal på 838 m², uden kælder på ejendommen Pedersborgvej 30, matr.nr. 44 Torslundemagle By, Torslunde.

Tilladelsen gives på vilkår, som fremgår nedenfor.

Vilkår for tilladelsen

Projektet skal udføres i overensstemmelse med de fremsendte beskrivelse og tegninger den 27. juni 2025. Eventuelle ændringer i projektet kræver forudgående tilladelse fra Ishøj Kommune.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år fra dags dato.

Der må ikke foretages yderligere byggeri eller anlæg på ejendommen uden særskilt tilladelse.

Projektet må ikke påføre naboejendomme væsentlige gener i form af støj, skygge, trafik eller lignende.

Baggrund for afgørelse

Formålet med planlovens landzonebestemmelser er at medvirke til at hindre, at der etableres spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land. Bestemmelserne skal blandt andet værne om natur og landskab, og beskytte jordbrugshvervenes interesser.

Ejendommen beliggende ved Pedersborgvej 30 matr.nr. 44 Torslundemagle By, Torslunde, ønsker at opføre en ny bygning til bosted for sårbare unge mellem 15 og 30 år, ved Thorshøjgaard, Hedebo.

Ansøger er Kontekst Arkitekter ApS på vegne af ejeren, landsforeningen Livsværk.

Det eksisterende bosted Hedebo, opført i 1959, består af to bygningskroppe i gul murstensfacade med bølgeaternittag og et samlet bruttoetageareal på 634 m² fordelt på hovedbygning, sidebygning og kælder. Bygningen har tidligere indeholdt 9 boliger, men står i dag tom og vurderes ikke længere at kunne opfylde nutidige krav til boligstandard, herunder individuelle baderum, egnede fællesfaciliteter, adgang til private udearealer og isoleringsforhold.

Renovering eller ombygning af den eksisterende bygning anses for både teknisk vanskelig og økonomisk urimelig i forhold til en nybygning. Der var tidligere søgt og indhentet landzonetilladelse til renovering og udvidelsesprojektet af gammel Hedebo. Der søges derfor en ny landzonetilladelse til at erstatte den eksisterende bygning med en ny bygning, der opfylder moderne standarder og imødekommer både beboernes og personalets behov.

Den planlagte bygning øger antallet af boliger fra 9 til 11, og opføres som en enkelt-etages bygning på 838 m², uden kælder. Bebyggelsesprocenten for matriklen holdes stort set uændret. Bygningen udformes som tre parallelle, øst-vestvendte længer med saddeltage, der harmonerer med områdets øvrige bygninger, der især præges af mørke facadematerialer og tagpap.



Nybygningens placering følger i store træk eksisterende bygnings placering med respekt-afstande til højspændingsledninger og tilstødende veje bibeholdt. Der skabes private udearealer i form af terrasser foran boligerne og haverum mod Pedersborgvej, hvor større

beplantning bevares som afskærmning. Landskabet omkring bygningen bibeholdes med eksisterende større træer urørte, og der sikres fuld tilgængelighed mellem bolig og udeareal. Trafikale forhold forbliver uændrede med adgang til hovedindgang i bygningens nordøstlige hjørne og parkering ved Pedersborg i matriklens sydlige del. Områdets interne færdsel vil fortsat foregå primært til fods.

Ishøj Kommune vurderer, at den nye bygning til bosted for sårbare unge vil medføre forbedrede fysiske rammer med større funktionalitet og bedre tilgængelighed i overensstemmelse med gældende bygnings- og tilgængelighedskrav.

Frøntidige forhold

Helhedsplan

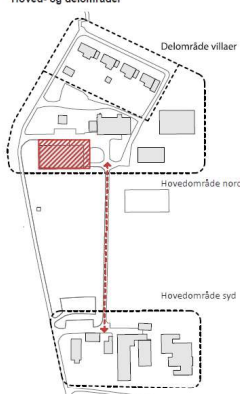
Det nye Hedebo indskrives sig i den eksisterende helhedsplan som en naturlig del af det nordlige hovedområde.

Med placeringen på samme sted som eksisterende Hedebo kommer den nye bygning til at ligge midt imellem eksisterende plads- og haverum, og som en del af det bygningshierarki som allerede kendetegner området.

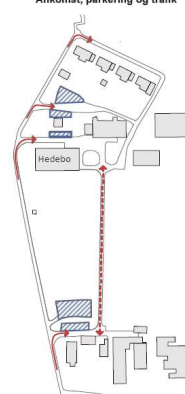
Som udgangspunkt vil de trafikale forhold være uændrede, så hovedankomst i bil til området vil stadig ske ved administrationsbygningerne i det sydlige hovedområde, ligesom de primære parkeringsarealer vil forblive her. Der vil dog stadig være sekundære adgangspunkter og parkeringsarealer i det nordlige hovedområde. Internt i området foregår færdsel primært til fods.

Også logistiske forhold i form af varelevering, renovation og andre servicearbejder vil som udgangspunkt være uændrede. Via de sekundære adgangspunkter i det nordlige hovedområde er det stadig muligt for tungere køretøjer at komme ind til de enkelte bygninger.

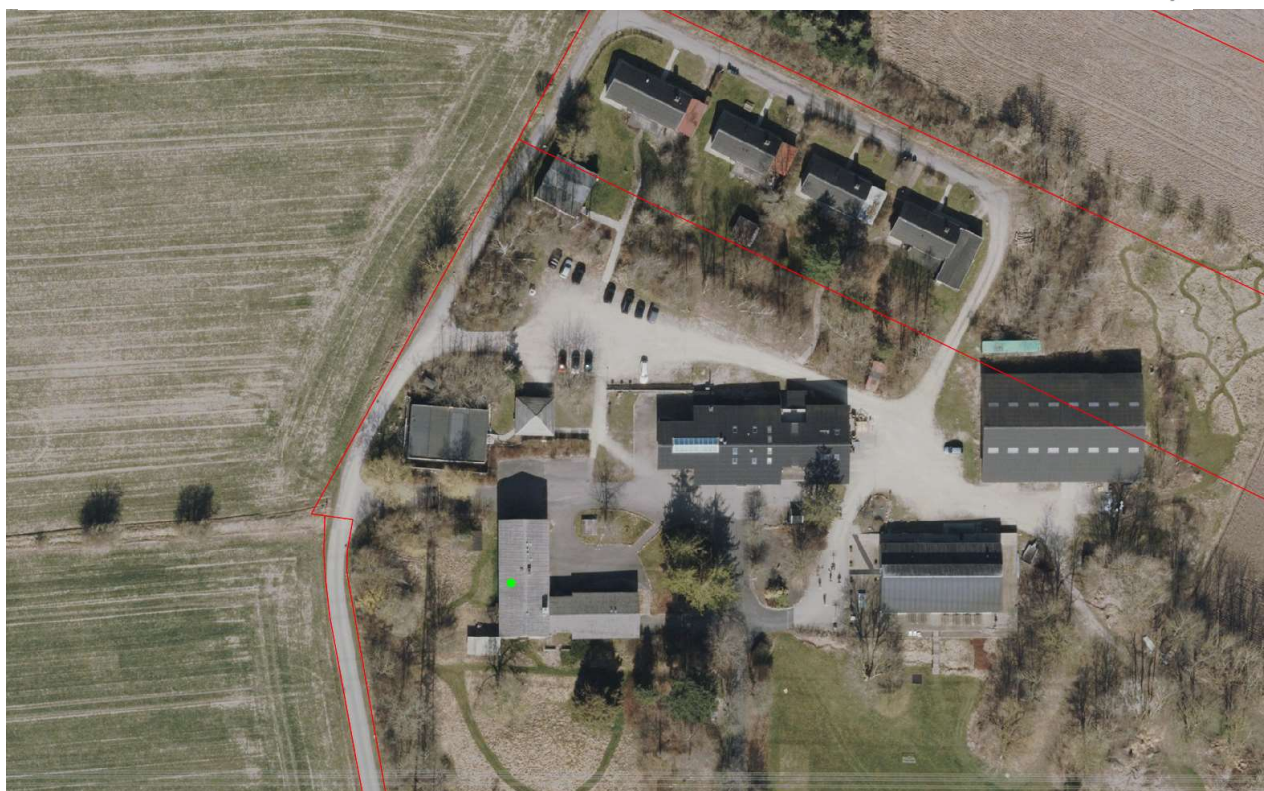
Hoved- og delområder



Ankomst, parkering og trafik



Grønne rum og pladser



Projektet er i overensstemmelse med områdets karakter og helhedsplan og vil ikke medføre væsentlige nabomæssige eller miljømæssige gener.

Begrundelse for afgørelsen

Eksisterende forhold og baggrund for projektet

Den eksisterende bygning er opført i gult murværk med bølgeeternittag og består af en hovedbygning i to etager og en sidebygning i én etage med kælder. Bygningens samlede bruttoetageareal udgør ca. 634 m², og den har tidligere rummet 9 boliger til unge med særlige behov. Beboerne er i dag midlertidigt genhuset, da bygningens tilstand og indretning ikke længere lever op til krav om moderne boligstandard.

Bygningen har flere væsentlige begrænsninger: manglende egnede badefaciliteter, utilstrækkelige fællesarealer, manglende adgang til private udearealer og utilstrækkelig isolering. Disse forhold gør en renovering eller ombygning teknisk og økonomisk urealistisk sammenlignet med en nybygning, der kan indrettes og opføres efter nutidige standarder.

Projektets omfang og tekniske forhold

Det ansøgte projekt omfatter opførelse af en ny bygning i ét plan med et bruttoetageareal på 838 m², uden kælder, hvilket giver en øgning i det samlede antal boliger fra 9 til 11. Den nye bygning opføres som tre parallelle, øst-vestvendte bygningskroppe med saddeltage og facadebeklædning i mørkt behandlet træ, hvilket skaber en harmonisk sammenhæng med den eksisterende bygningsmasse og områdets arkitektur.

Fremtidige forhold

Ydre disposition

Det nye Hedebo fremstår overordnet set som et relativt enkelt og kompakt volumen i lighed med de øvrige bygninger omkring den centrale plads i det nordlige hovedområde. Skalaen er tilpasset de store facade- og tagflader på undervisningsbygning og kantine og som en kontrast til de lidt mindre og opbrudte bygningsvolumener i det sydlige hovedområde. Den dominerende retning i området er øst-vest, og derfor orienteres det nye bygningsvolumen også med længderetningen øst-vest. Bygningens retning understreges i øvrigt af de tre parallelle saddeltage, som visuelt opdeler volumen i tre mindre stænger i øst-vest gående retning.

Den nye bygning placeres stort set på samme sted som eksisterende Hedebo, og i lighed med denne rykkes sydfacaden længst muligt mod syd. Nærmere bestemt placeres ny sydfacade 1,2m nord for eksisterende Hedebo's sydlige facade, som ligger med 40m respekt afstand til højspændingsledningerne. På den måde bliver det muligt at etablere terrasser og en smal zone med beplantning som afskærmning mod den lille vej nord for bygningen, mens området mod syd i forvejen består af store græsmarker, høje træer og tæt beplantning.

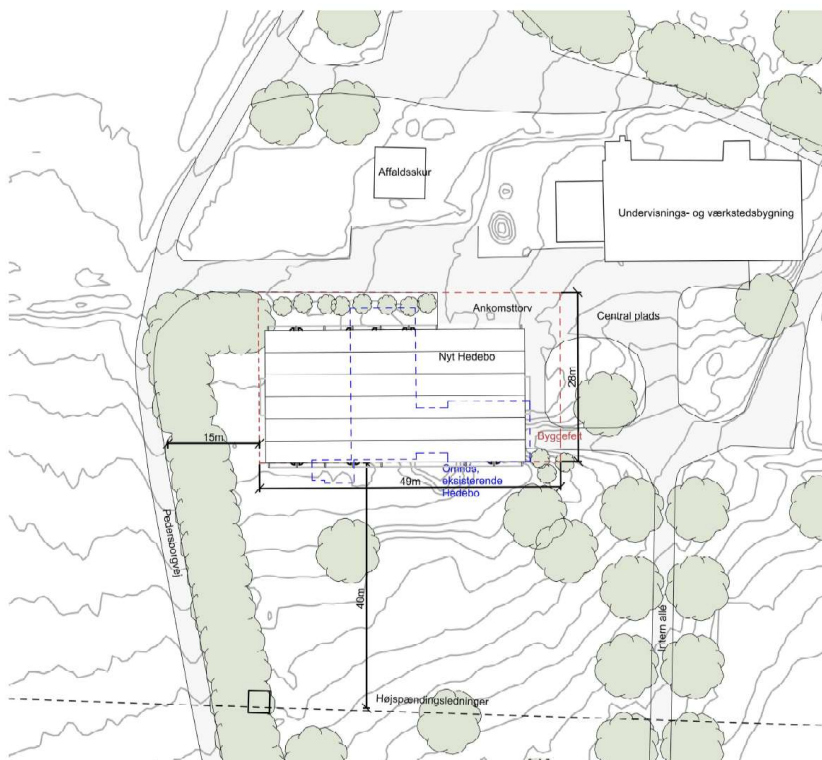
Samtidig rykkes bygningen længst muligt mod vest, dog med afstand til Pedersborgvej på min. 15m, så der er plads til et haverum og større, tæt beplantning som afskærmning mod vejen.

Ved at rykke bygningen mod vest sikres en vis afstand til den levende, centrale plads mod øst, samtidig med at man bevarer selve pladsrummet med de høje træer, spredte beplantninger og varierede beplantninger. Bygningens østfacade kommer til at danne en mere regulær flade mod pladsen, som medvirker til at afgrænse og definere uderummet.

På samme måde kommer det nye bygningsvolumen til at afgrænse og definere både pladsen mod øst, vejen mod nord og de små og store haverum mod vest og syd.

Hovedindgangen ligger i bygningens nord-østlige hjørne, og derfor skal den centrale plads fortsættes, så den smelter sammen med et mindre ankomsttorv.

Situationsplan
1:500



Placeringen af den nye bygning følger eksisterende bygnings placering med bibeholdelse af respektafstande til højspændingsledninger, omkringliggende veje og stier. Der etableres private udearealer med terrasser tilknyttet hver bolig samt et haverum mod Pedersborgvej, hvor eksisterende beplantning bevares for at sikre afskærmning og privathed. Landskabet omkring byggeriet fastholdes med bevarelse af større træer og varierede udearealer, hvilket understøtter områdets grønne og varierede karakter.

Fremtidige forhold

Facade og tag
Tagform med lodrette gavle



Trafikale og miljømæssige forhold

SamlePDF - side 16 af 17

Trafikale adgangs- og parkeringsforhold forbliver uændrede med adgang via Pedersborgvej og parkering samlet ved den eksisterende administrationsbygning i matriklens sydlige del. Områdets interne færdsel til fods forbliver den primære trafikform, og de logistiske forhold ved varelevering, renovation og service sikres gennem eksisterende adgangsveje og parkeringszoner.

Projektet vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i trafikale forhold eller øget belastning på nærområdet. Det sikrer fortsat gode rednings- og serviceforhold i henhold til gældende krav.

Vurdering i forhold til plan- og bygningslovgivning

I henhold til planlovens regler om landzone kræves der særlig tilladelse til nybyggeri, som ikke er omfattet af regler om umiddelbar ret. Kommunen har vurderet, at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med områdets karakter, den overordnede helhedsplan og de gældende miljø- og planmæssige rammer.

Bygningen har samme funktion og anvendelse som den eksisterende og supplerer den samlede institutionsvirksomhed i området, uden at ændre områdets funktion eller skabe nye gener for omgivelserne. Projektet er derfor vurderet som foreneligt med formålet med landzonen, idet der sker en hensigtsmæssig modernisering af eksisterende institutionelle faciliteter.

Derudover ligger etableringen i tråd med et generelt samfundsmæssigt ønske om at fremme institutioner, der yder støtte og omsorg til personer med særlige behov. Institutionens funktion vurderes som positiv i forhold til det sociale formål, idet den understøtter rehabilitering, tryghed og trivsel for målgruppen. Kommunen vurderer derfor, at projektet ikke alene er planmæssigt acceptabelt, men også bidrager til et bredere samfundsmæssigt hensyn.

Samlet vurdering

Ishøj Kommune finder, at den ansøgte nybygning til bosted er nødvendig for at sikre tids-svarende og hensigtsmæssige rammer for målgruppen, som er unge med særlige behov for støtte og omsorg. Den eksisterende bygnings stand og utilstrækkelighed gør en nybygning nødvendig, og denne sikrer bedre boligforhold, tilgængelighed, funktionalitet og drift.

Den planlagte bygning placeres og udformes, så den respekterer områdets landskab, trafikforhold og bebyggelsesstruktur. Projektet er af en sådan karakter, at det ikke forventes at give anledning til væsentlige nabomæssige eller miljømæssige gener.

På denne baggrund meddeles landzonetilladelse til den ansøgte nybygning.

Transportkorridor

Transportkorridorene, som er fastlagt i Fingerplanen, er arealreservationer til fremføring af mulige fremtidige, overordnede infrastrukturanlæg. Det vil sige regionale, nationale og internationale trafik- og forsyningsanlæg, der har betydning for hele hovedstadsområdets udvikling.

Det er en national interesse at sikre, at hovedstadskommunernes planlægning fastholder transportkorridorene til deres formål og friholder dem for anden permanent bebyggelse og anlæg. Ifølge § 24 i Fingerplan 2019 skal transportkorridorens landzonearealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, så de samfundsmæssige omkostninger minimeres, hvis der på sigt skal etableres trafik- og forsyningsanlæg, og eksisterende bebyggelse og anlæg skal fjernes.

Det ansøgte byggeri placeres på omtrent samme felt som den eksisterende bebyggelse, så der ikke etableres yderligere arealforbrug på ejendommen ud over, hvad der tidligere har været bebygget. Bebyggelsen udføres i ét plan og med lav højde, hvilket gør den mindre dominerende i det åbne landskab. Projektet vurderes derfor ikke at hindre eller fordyre en fremtidig udnyttelse af transportkorridoren. Tilladelsen forudsætter dog, at bebyggelsen kan fjernes uden uforholdsmæssige samfundsøkonomiske omkostninger, hvis en fremtidig infrastrukturudbygning bliver aktuel.

Risikovurdering iht. Habitatbekendtgørelsen

Det vurderes, at projektet ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000) væsentligt, hverken direkte eller indirekte.

Projektet er beliggende uden for Natura 2000-områder, og der er derfor ikke behov for nærmere konsekvensvurdering efter habitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1.

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 nybyggeri, hvor eksisterende bebyggelse har ligget, er der ikke nogen særlige restriktioner overfor denne type byggeri. Der skal derfor ikke foretages nogen yderligere foranstaltninger. Der må ikke anvendes zink og bly materialer på bebyggelsen.

Ansøgning

Der er modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en ny bygning til bosted for sårbare unge på ejendommen matr.nr. 44 Torslundemagle By, Torslunde.

Projektet beskrives i ansøgningen som en enkelt-etages bygning på 838 m² med 11 boliger, fordelt på tre parallelle længer med saddeltag, som supplerer den eksisterende institutionsvirksomhed. Området anvendes i dag til et tidligere bosted, Hedebo, der står tomt og ikke længere opfylder nutidige krav til boligstandard.

Nabohøring

Der er ikke foretaget naboorientering, da det vurderes, at det ansøgte, ikke har væsentlig betydning for de omkringliggende ejendomme, jf. planlovens § 35, stk. 5.



Der er ingen beboelser i en afstand på ca. 300 m, og det ansøgte etableres i et afgrænset og velafskærmet område, som allerede anvendes til lignende aktiviteter i regi af Ishøj Dyrepark. Anvendelsen vurderes at være i overensstemmelse med områdets karakter og eksisterende funktion, og medfører ikke fysiske eller visuelle gener for naboer.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1.

Offentliggørelse

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside den 30. 09 2025. 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. Det ansøgte kræver også indhentning af byggetilladelse.

Tilladelsens gyldighed

Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 28.10 2025, 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.

Klageberettigede

Planloven § 59

Klageberettiget efter planloven [§ 58](#) er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker

Stk. 2. Klageberettiget efter planloven [§ 58, stk. 1, nr. 1](#) og [3](#), er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af,

- 1) at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
- 2) at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Klagevejledning

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