



BE ARKITEKTER APS
Jernbane Alle 94 ST tv.
2720 Vanløse

Sendt via bom

Sagsbehandler:

Ritha Thiruchelvam
Telefon: 4357 7510
Email: byg@ishoj.dk

Journal-nummer:

02.34.00-P19-227-21

Den. 18.08.2021

Landzonetilladelse til nedrivning af eksisterende ejendomme og opførelse af et ny enfamiliehus på 500 m²

Pilemøllevej 25, matr. nr. 42b Ishøj By, Ishøj

Afgørelse

Center for Byudvikling, Byg giver hermed landzonetilladelse til nedrivning af alle ejendomme på grunden samt tilladelse til opførelse af et ny enfamiliehus på 1,5 etage på 500 m² på matr.nr. 42b, Ishøj by, Ishøj.

Ejendommen ligger i landzone.

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.

Baggrund

Ejeren af ejendommen har ansøgt om nedrivning af det eksisterende stuehus samt lagerbygningen på ejendommen, da tilstanden af ejendommen er nedslidt og ubeboeligt. Der er i ansøgningen vedhæftet en vurdering af huset der beskrev stuehusets tilstand som følgende:

Vægge, gulve, tag og etageadskillelse bærer alle præg af kraftigt forfald, herunder formuldede bindingsværksstolper, fug optrængning i ydervægge og skillevægge, formuldede/rådne trægulve, porøst murværk og sætningsskader- for blot at nævne det væsentligste. Der var vedlagt en detaljeret analyse af bygningens tilstand, der fremlyste at bygningen ikke var rentabelt at reovere.

Kommunen har forhørt Kroppedal museum, der også har bekræftet at bygningerne ikke er bevaringsværdige, og dermed kan godkende nedrivning af ejendommene på matriklen.

Det nye stuehus påtænkes udført som 2 længe bygning i 1,5 plan. Ydervægge udføres med hvide, pudsede eller vandskurede facader. Der udføres små, gennemgående gesimsbånd langs facader og gavlkanter. Længerne udføres med en stram symmetri som centrerer omkring en frontispice. Der etableres en åben tagterrasse mellem de to længer. Se vedhæftede tegningsmateriale for placering og facadeudtryk.

Der er ikke foretaget nogen sagsbehandling af en evt. erhvervsbygning der er indrisset i situationstegningen. Ansøger er oplyst at ansøgning vedr. en erhvervsdel vil blive behandlet separat når ansøgningen modtages.

Ansøger er også oplyst at godkendelse af udstykning af grunden som indrisset i situationstegningen skal ansøges særskilt.

Denne landzonetilladelse omhandler kun stuehuset.

Naboorientering og partshøring

Det er vurderet at bygningen er placeret på matriklen uden gene for naboer eller omegn. Derfor er der ikke foretaget nogen partshøring eller naboorientering af byggeandragende.

Begrundelse for afgørelsen

Det nye stuehus er tænkt som erstatning for eksisterende.

Ishøj Kommune vurderer, at den konkrete ønskede opførelse af stuehuset ikke strider imod Planlovens principper.

Ishøj Kommune skønner, at den ønskede opførelse ikke strider i mod beskyttelsesinteresserne i kommuneplanen.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Ishøj Kommunes hjemmeside www.ishoj.dk den 19.08.2021. Landzonetilladelsen kan først udnyttes 4 uger efter offentliggørelsesdatoen.

Enhver med retlig interesse i sagens udfald samt nogle landsdækkende foreninger og organisationer kan klage over afgørelsen senest 4 uger efter offentliggørelsesdatoen. Medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, har rettidig klage opsættende virkning. Dette betyder, at tilladelsen i så fald ikke vil kunne udnyttes, før Planklagenævnet har truffet afgørelse i sagen. Du vil blive underrettet om en eventuel klage.

Tilladelser efter anden lovgivning

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

Med venlig hilsen

Ritha Thiruchelvam
Byggesagsbehandler

Klagevejledning

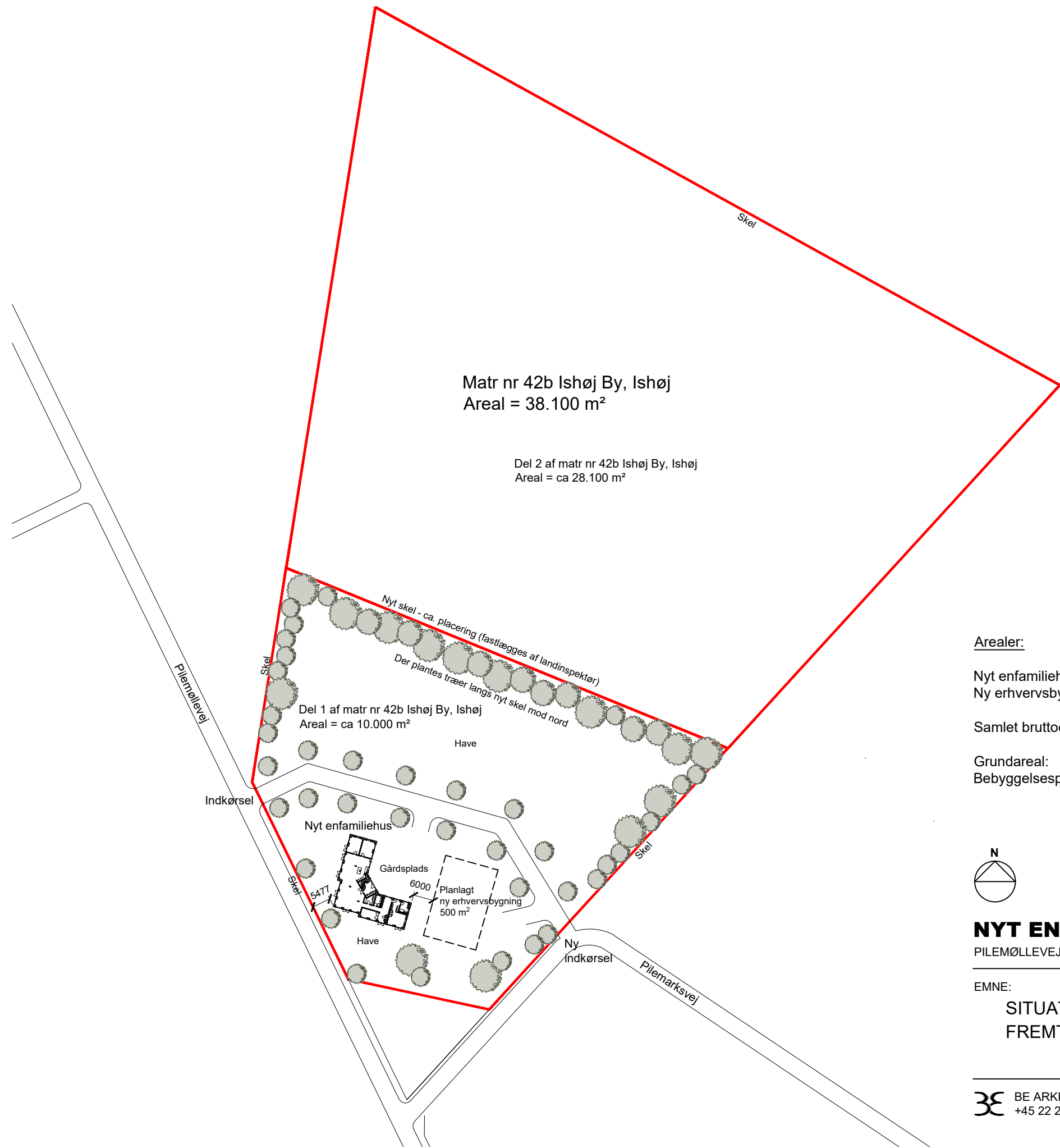
Ønsker du at klage over afgørelsen, skal du inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse klage til Planklagenævnet via Klageportalen, der findes på linket <https://kpo.naevneneshus.dk>.

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

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

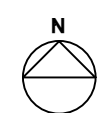
I henhold til planlovens § 58, stk.1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der fx kan klages, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

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



Arealer:

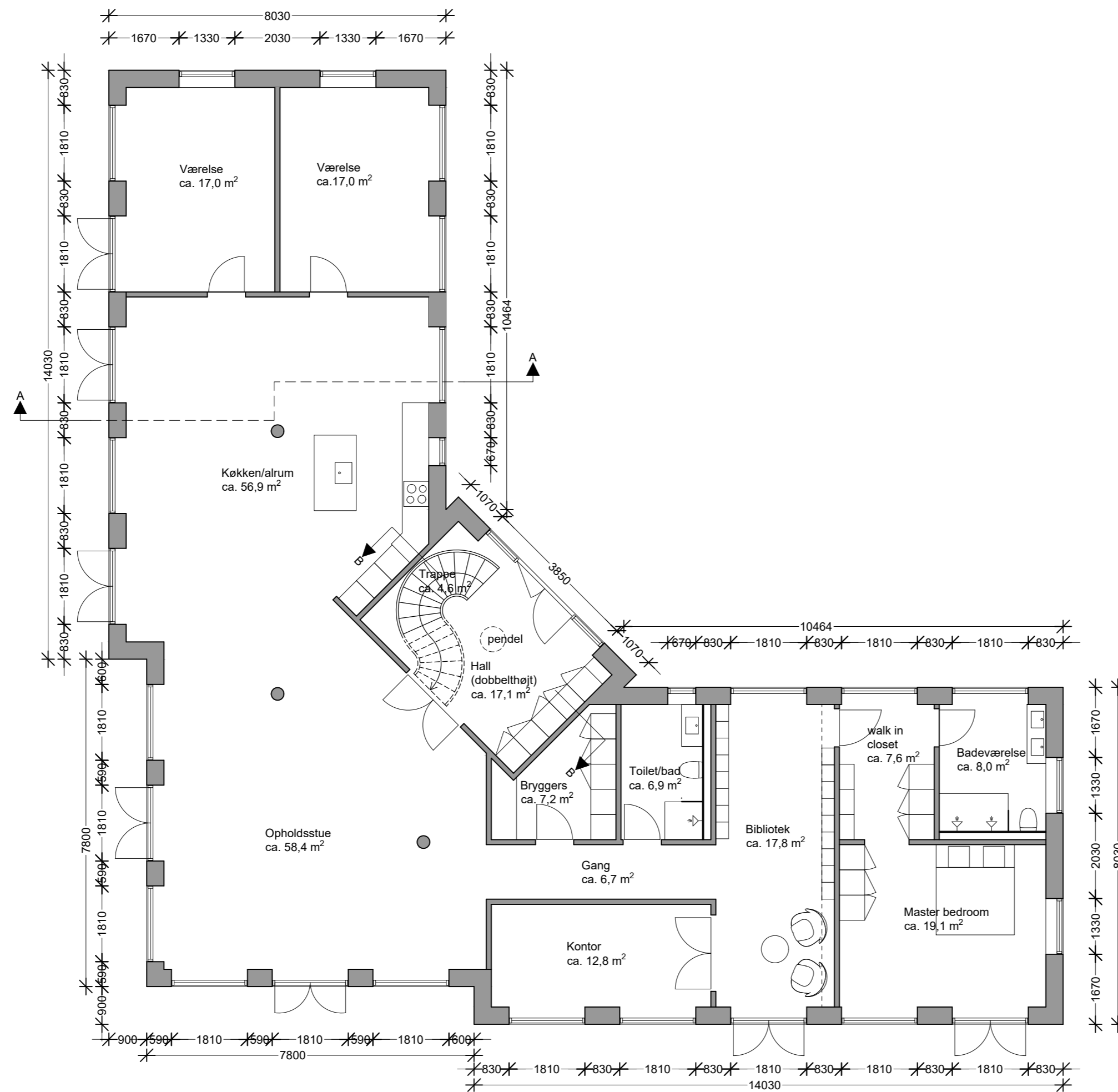
Nyt enfamiliehus:	500 m ²
Ny erhvervsbygning	500 m ² (ansøgning fremsendes særskilt)
Samlet bruttoetageareal	1000 m ²
Grundareal:	ca. 10.000 m ²
Bebyggelsesprocent	ca 10 %



NYT ENFAMILIEHUS

PILEMØLLEVEJ 25, 2685 ISHØJ

EMNE:	TEGN. NR.:	REV.:
SITUATIONSPLAN	100	TEGN. AF: BE/HE
FREMT. FORHOLD	DATO: 26.05.2021	KONTROL: BE/HE
	MÅL: 1:1250	SAG NR.: 20012



Bruttoetageareal	
Stueetage:	297 m ²
1.sal:	203 m ²
I alt:	500 m ²



NYT ENFAMILIEHUS

PILEMØLLEVEJ 25, 2635 ISHØJ

EMNE:

STUEPLAN
FREM TIDIGE FORHOLD

TEGN. NR.:

10

DATO: 26.05.2021

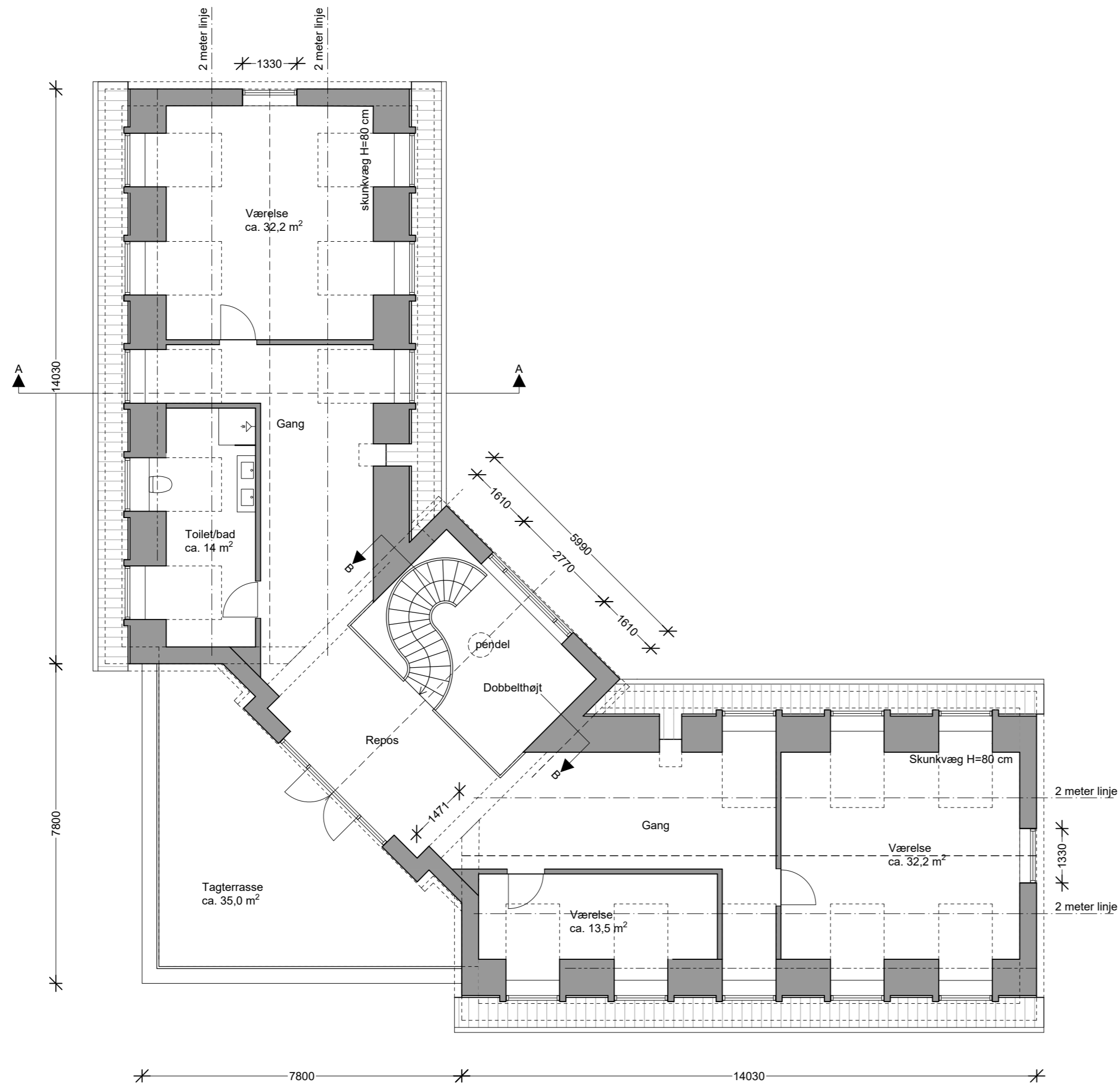
MÅL: 1:100

REV.:

TEGN. AF: BE/HE

KONTROL: BE/HE

SAG NR.: 20012



Bruttoetageareal	
Stueetage:	297 m ²
1.sal:	203 m ²
I alt:	500 m ²



NYT ENFAMILIEHUS

PILEMØLLEVEJ 25, 2685 ISHØJ

EMNE:

1.SALS PLAN
FREMtidIGE FORHOLD

TEGN. NR.:

11

DATO: 26.05.2021

MÅL: 1:100

REV.:

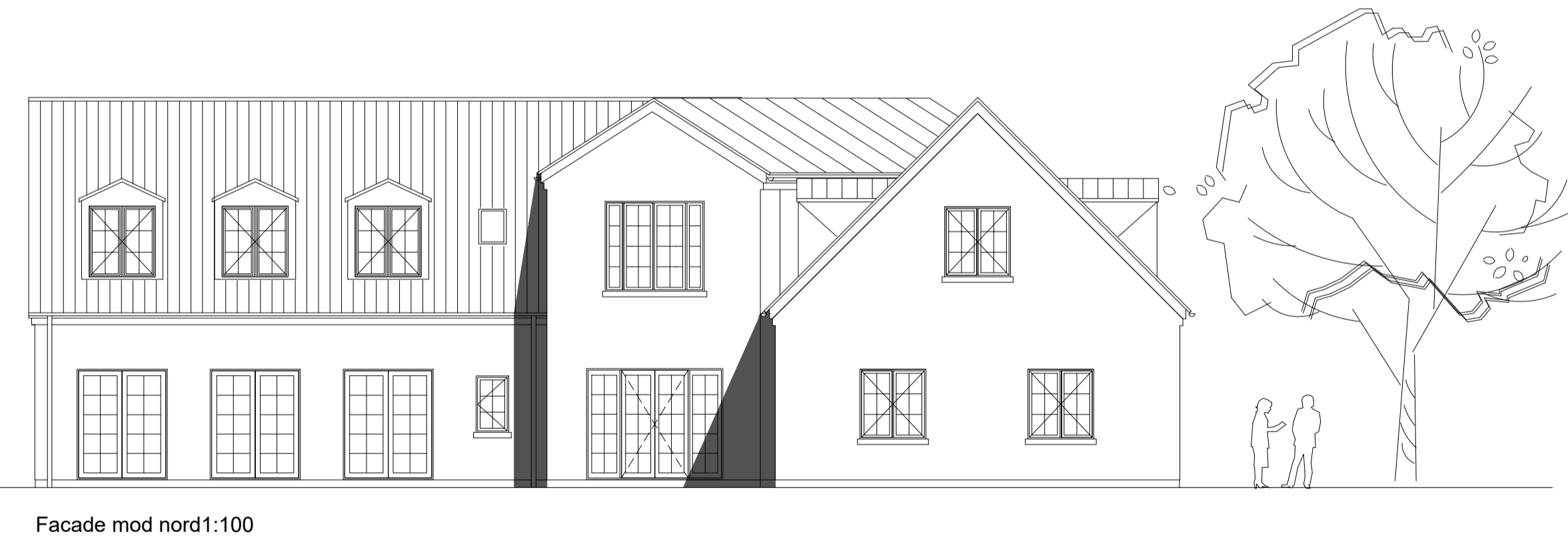
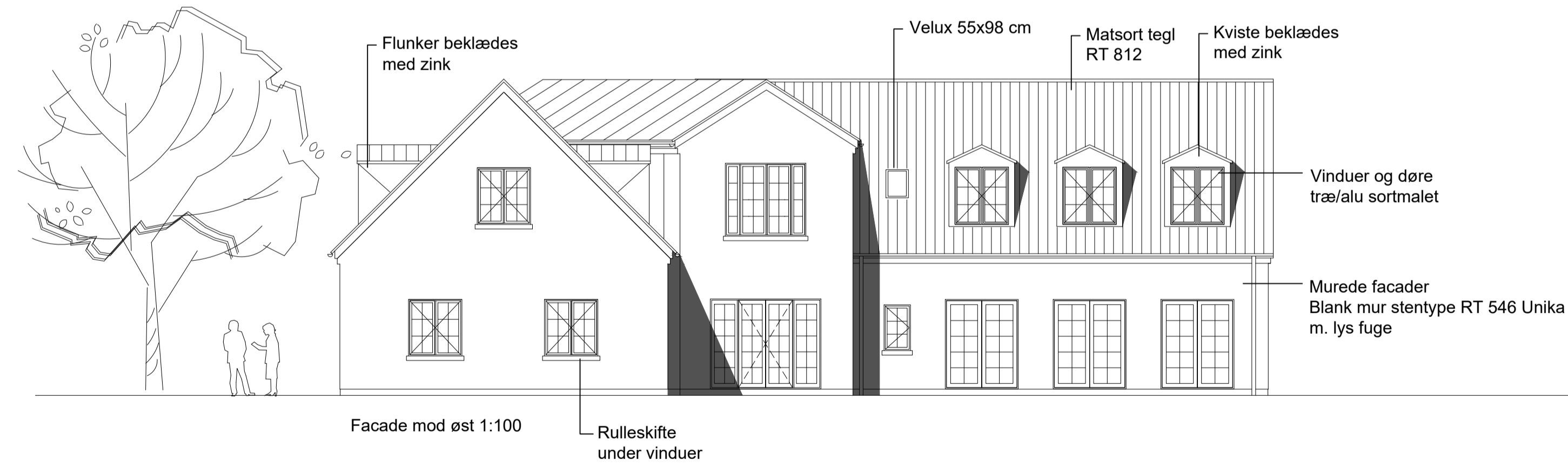
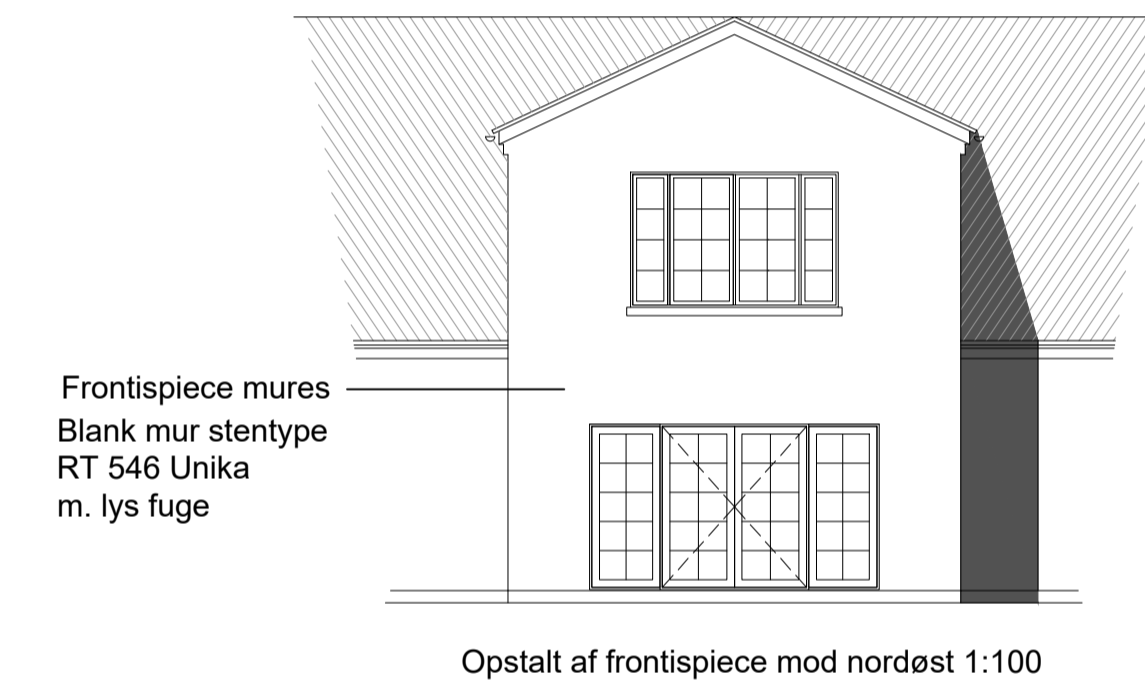
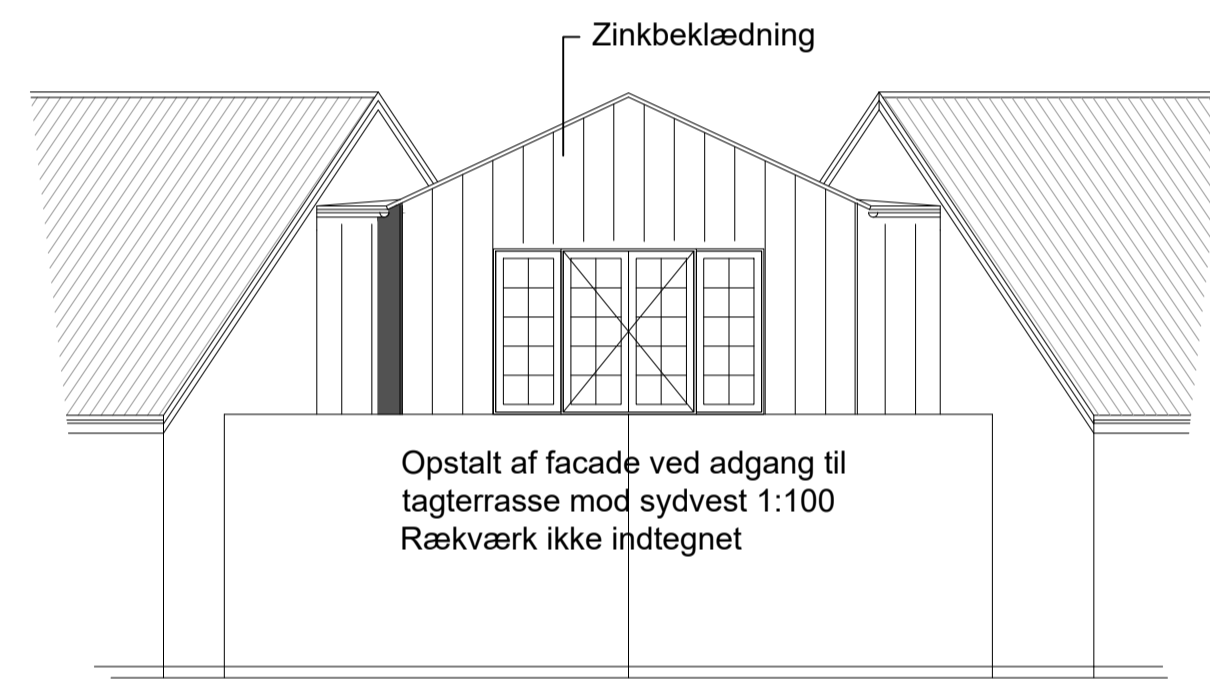
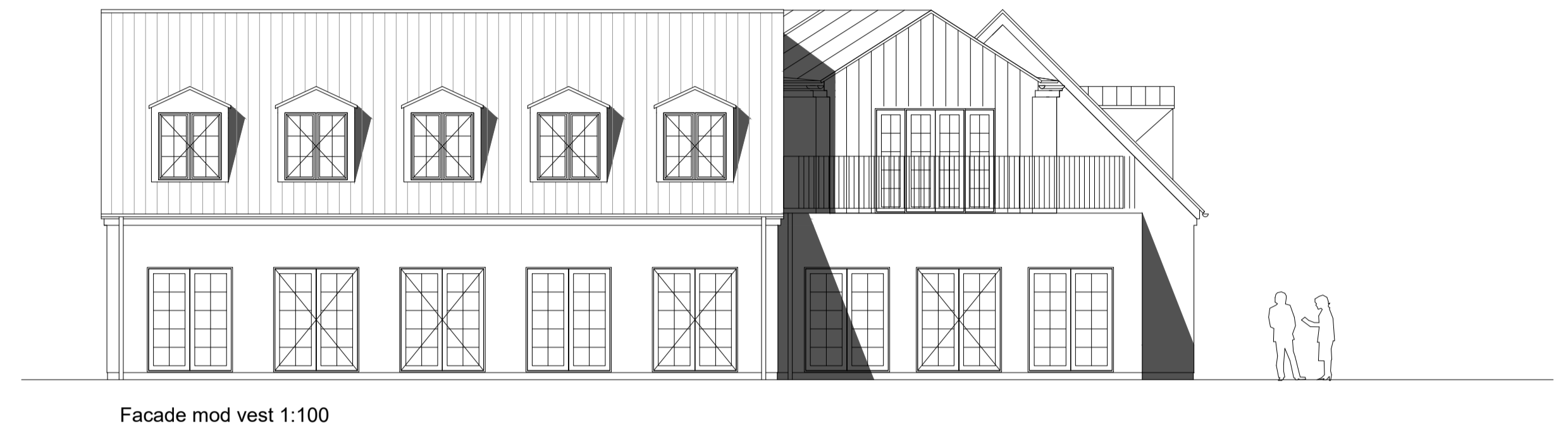
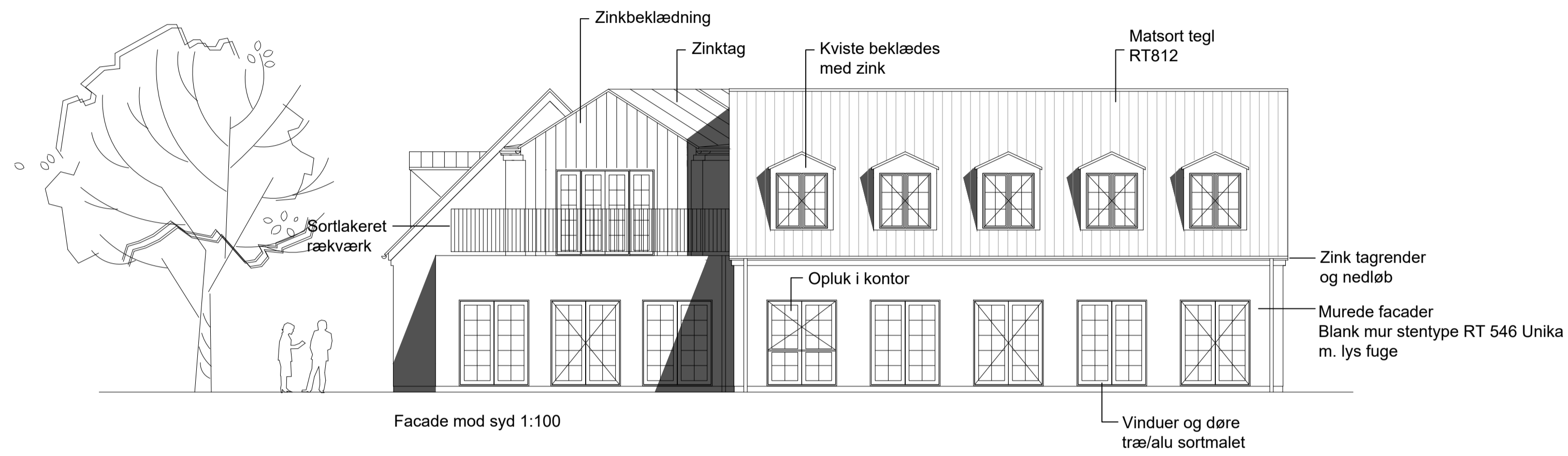
TEGN. AF: BE/HE

KONTROL: BE/HE

SAG NR.: 20012



BE ARKITEKTER APS | JERNBANE ALLE 94, ST. TV. | 2720 VANLØSE
+45 22 27 61 28 | WWW.BE-ARK.DK | DANSKE ARK



Udsnit af murede facader:
Blank mur stentype: blødstrøgen engoberet sten
RT 546 Unika m. lys fuger

NYT ENFAMILIEHUS
FILEMØLLEVEJ 25, 2860 ISHJØ

EMNE:	TEGN. NR.:	REV.:
FACADETEGNINGER	30	TEGN. AF: BE/HE
	DATO: 26.05.2021	KONTROL: BE/HE
	MAL: 1:100	SAG NR.: 20012