



René Tofteng Larsen  
Storemøllevej 24  
2635 Ishøj

**Sagsbehandler:**  
Michelle Kisbye  
Telefon: 4357 7510  
Email: [byg@ishoj.dk](mailto:byg@ishoj.dk)

**Journalnummer:**  
01.02.05-P19-180-24

18. december 2024

### **Landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 201 m<sup>2</sup> med indbygget carport på 54,5 m<sup>2</sup> og skur på 14 m<sup>2</sup>, samlet i alt 269,5 m<sup>2</sup> Storemøllevej 24, matr.nr. 14dg Torslundemagle By, Torslunde.**

Ishøj Kommune har behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 201 m<sup>2</sup> med tilhørende carport på 54,5 m<sup>2</sup> og skur på 14 m<sup>2</sup> med et samlet areal på 269,5 m<sup>2</sup>. beliggende på Storemøllevej 24, matr.nr. 14dg Torslundemagle By, Torslunde.

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 planlægning<sup>1</sup>.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgningstegninger dateret d. 14.11.2024 og supplerende materiale tilsendt 30.11.2024

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 14.11.2024.
- Inden anlægsarbejde igangsættelse skal Kroppedal Museum kontaktes, for at vurdere om det er nødvendigt med en arkæologisk forundersøgelse, da ejendommen ligger i et område med kulturhistoriske bevaringsværdier.

<sup>1</sup> Bekendtgørelse af lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 07/07/20020

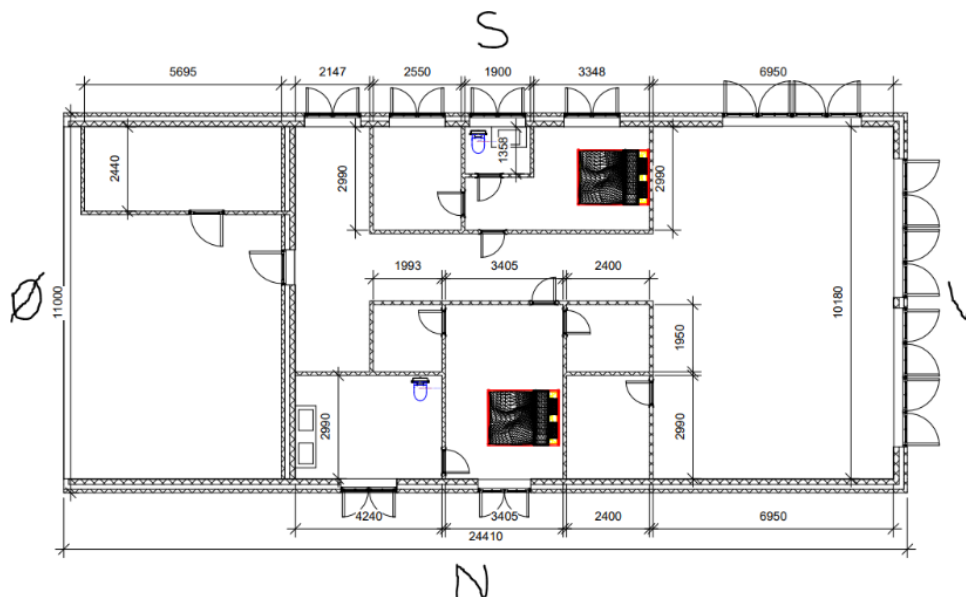
- Såfremt der sker arkæologiske fund, skal der rettes henvendelse til Lokalhistorisk museum Kroppedal, Kroppedals Alle 3, 2630 Tåstrup - tlf. 43 30 30 00. Opmærksomheden henledes på Museumslovens §§ 25 - 27.

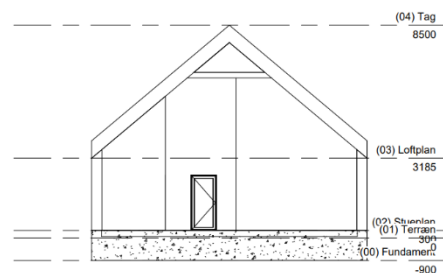
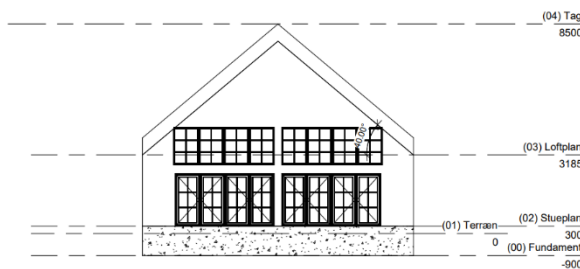
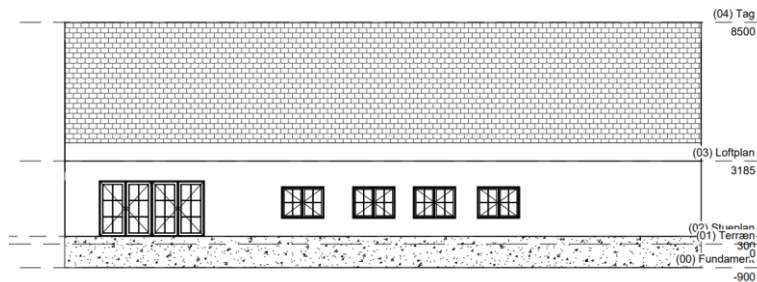
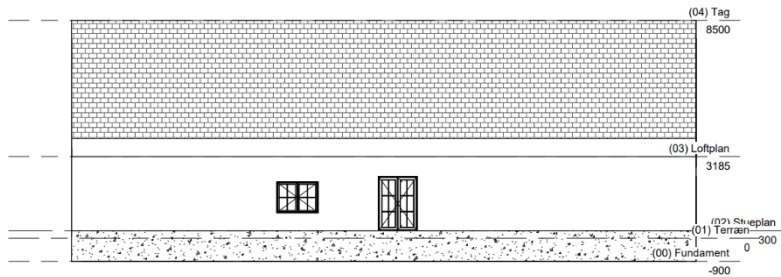
### Det ansøgte projekt

Ejeren af ejendommen har ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 201 m<sup>2</sup> med tilhørende carport på 54,5 m<sup>2</sup> og skur på 14 m<sup>2</sup> med et samlet areal på 269,5 m<sup>2</sup>. Alle eksisterende bygninger på ejendommen vil blive revet ned.



Huset vil blive placeret ca. 5,5 meter fra den nordlige bøgehæk imod markområdet. Huset vil fremstå med pudset facader og skiffertag med minimum 40 graders hældning. Huset vil udefra fremstå i 1,5 plan, men indvendig være i et plan. Vinduerne og døre med glas vil være med sprosser på maksimal 50x50cm.





### Baggrund for afgørelse

Ejeren af ejendommen har ansøgt om nedrivning af det eksisterende stuehus samt småbygning på ejendommen, da tilstanden af ejendommen er nedslidt og kræver en større renoveringsprojekt.

Kommunen har forhørt Kroppedal museum, som har været at tage billeder af stuehuset.

### Begrundelse for afgørelsen

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.

### Grøn kile

Ejendommen ligger i ydre grøn kile. Den nye bebyggelse kommer til og erstatte det eksisterende beboelseshus som er opført, før fingreplanen blev indført. Alle småbygninger rundt på ejendommen rives ned og erstattes af en carport og skur i forlængelse af beboelseshuset. Bygningerne på ejendommen vil dermed fremstå mere samlet efter opførelsen. Det ansøgte vil overholde byggeretten.

Byggeriet vurderes derfor ikke at have indflydelse på den grønkilde.

## Skovbyggelinje



Udstrækning af skovbyggelinjen

Området ligger indenfor skovbyggelinjen.

Bestemmelsen om skovbyggelinjen gælder for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt for alle offentlige skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Ved skove forstås arealer, der er bevokset med træer – også selvom skoven er ganske ung – medmindre der er tale om landbrugsafgrøder, såsom juletræer og pyntegrønt. Bestemmelsen omfatter også skove, der ikke er pålagt fredskovspligt.

Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Naturbeskyttelsesloven § 17 siger at: Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov.

I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse mv. på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages af landzonestemmelse. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Stuehus der rives ned og det nye stuehus der ønskes opført, vil ikke have samme placering eller omfang. Stuehuset er i dag på 83 m<sup>2</sup> med en grundplan på 57 m<sup>2</sup>, placeret helt ud til vejen, hvor det nye stuehus vil med skur og carport være samlet 269,5 m<sup>2</sup> og være placeret længere inde på ejendommen. Det vurderes dog ikke at være en væsentlig ændring i det landskabelige i forhold til skoven mht. placering af den nye bebyggelse, da den maksimalt flyttes 50 meter fra den oprindelige placering og vil erstatte en masse småbygninger, der rives ned og som har været spredt på ejendommen.

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

Ishøj Kommune skønner, at den ønskede opførelse af stuehuset ikke strider imod beskyttelsesinteresserne i kommuneplanen.

### **Risikovurdering iht. Habitatbekendtgørelsen**

Natura2000:

Projektområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde.

#### **Bilag IV arter**

Der er ikke registreret bilag IV arter i området, men det kan ikke udelukkes at enkelte træer med sprækker og hulheder kan være hjemsted for overvintrende flagermus.

Ishøj Kommune vurderer følgelig, at projektet ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

### **Kulturarv**

Ejendommen ligger i et område med kulturmiljø, som i dette område udgøres af det karakteristiske herregårdslandskab samt landsbyen Torslunde og dennes sammenhæng med det omgivende opdyrkede landskab. I herregårdslandskabet ligger herregårdene Benzonsdal og Barfredshøj. Landskabet er her karakteriseret af store, åbne marker langstrakte alléer, tydelige markskel af f.eks. stendiger og store fritstående løvtræer.

Den nye bebyggelse på ejendommen vurderes ikke at stride imod kulturmiljøet, da opførelsen af bebyggelsen ikke vil kunne ses fra alléen op til herregården Benzonsdal og herregården Barfredshøj ikke ligger i umiddelbar nærhed af ejendommen. Den nye bebyggelse ændrer derudover ikke på de åbne marker, da den placeres i umiddelbar nærhed af de eksisterende bygninger på grunden, som den nye bebyggelse erstatter.

Ejendommen ligger i et område der har kulturhistoriske bevaringsværdier. Man skal derfor være særlig opmærksom på mulige fortidsminder. Inden anlægsarbejdet påbegyndes skal Kroppedals museum kontaktes, så de kan vurdere sandsynligheden for at gøre arkæologiske fund og vurdere om det er nødvendigt med en arkæologisk forundersøgelse. Skulle der dukke jord faste fortidsminder op i forbindelse med jordarbejde på arealet, skal arbejdet stoppes i det omfang det berører fortidsmindet og Kroppedal Museum skal adviseres jf. Museumsloven (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8/4/2014, § 27).

Kroppedals Alle 3, 2630 Tåstrup - tlf. 43 30 30 00

### **Naboorientering**

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4, da ejendommen er omringet af marker og det derfor skønnes at projektet er af underordnet betydning for naboer jf. Planlovens § 35 stk.5.

### **Lovgrundlag**

Planlovens § 35, stk. 1.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside den 18. december 2024. Landzonetiladelsen kan først udnyttes 4 uger efter offentliggørelsesdatoen.

### **Tilladelser efter anden lovgivning**

Tilladelsen fritager ikke ejer for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning. Til det ansøgte skal der benyttes en byggetilladelse. Byggetilladelsen vil først blive behandlet efter klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet.

### **Tilladelsens gyldighed**

Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 16. januar 2025, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside ([www.ishoj.dk](http://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.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

Michelle Kisbye  
Byggesagsbehandler