

Høje-Taastrup Kommune
Rådhusstræde 1
2630 Taastrup
Tlf: 43591000
www.htk.dk

Dir.tlf.: **+4543591298**

Email: **mariese@htk.dk**

23-10-2025

Ekspeditionstid:

Mandag - Onsdag	10.00 - 14.30
Torsdag	10.00 - 17.00
Fredag	10.00 - 13.30

Meddelelse om landzonetilladelse til nyt énfamiliehus på ejendommen Smedevænget 16, 2640 Hedehusene - matr.nr. 7ah Marbjerg By, Fløng

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele landzonetilladelse til opførelse af nyt énfamiliehus som ansøgt på ovennævnte ejendom.

Landzonetilladelsen er meddelt med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1 på følgende vilkår:

1. Der må kun være én bolig på ejendommen,
2. I forbindelse med nedrivning af de eksisterende bygninger, skal der først foretages en undersøgelse af, om der er flagermus, som opholder sig eller yngler i bygningen. Hvis der er flagermus i bygningerne, skal de forud for nedrivningen, udsluses for at sikre, at de ikke tager skade.

Vilkår der er knyttet til landzonetilladelsen, er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen. Vilkårene tinglyses på ejendommen for ejers regning, jf. planlovens § 55.

Udnyttelse af landzonetilladelsen

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år efter, at den er meddelt jf. planlovens § 56, stk. 2.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, førend klagefristen på 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse af landzonetilladelsen er udløbet jf. Planlovens § 60 og § 60a.

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.htk.dk den 23-10-2025.

Landzonetilladelsen fritager generelt ikke for at indhente eventuelle dispensationer, tilladelser, godkendelser eller andet efter anden lovgivning.

Byggetilladelse

Byggeprojekt kræver byggetilladelse jf. byggeoven. Kommunen må først udstede en byggetilladelse, når ovennævnte klagefrist er overstået. Du kan dog med fordel søge om byggetilladelse allerede nu.

Byggetilladelse skal søges gennem selvbetjeningsløsningen "Byg og Miljø", som du finder på hjemmesiden Byg og Miljø (bygogmiljoe.dk).

Sagsfremstilling

Der er den 8. februar 2025 (med fyldestgørende oplysninger den 24. august 2025) søgt om landzonetilladelse til opførelse af nyt énfamiliehus på 180 m² samt indbygget carport på 50 m².

Énfamiliehuset opføres med facader i gule sputnik mursten med gesims- / murstensbånd i to rækker, taget udføres som et symmetrisk saddeltag med 30 graders taghældning og lodrette murede gavle. Tagbeklædning udføres som ikke-reflekterende ædelengoberede sorte ler tegl.

Lovgivning og anden planlægning

Ejendommen på 999 m² er beliggende i landzone.

I henhold til planlovens § 35 må der i landzoner ikke "uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer".

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 5.07.1 for Marbjerg Landsby.

I henhold til lokalplanens § 7 stk. 3.1 og 3.3 om bebyggelsens ydre fremtræden, skal nye bygninger fremtræde som teglstenshuse i traditionelle gule eller røde farver, og tage skal udføres som symmetriske saddeltage evt. med halvvalm med en hældning på 30-50 grader. Tagbeklædning skal fortrinsvist være røde teglsten, strå, halm, naturskifer, eternitbølgeplader eller eternitskiferplader. Der må ikke benyttes blanke tagmaterialer på beboelsesbygninger.

Vurdering

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Opførelse af ny bebyggelse kræver landzonetilladelse,
- Opførelse af en ny bolig med indbygget carport på ejendommen er en fortsættelse af den eksisterende lovlige anvendelse, og vil derfor ikke være i strid med kommuneplanen,
- Udformning af bebyggelsen er i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 5.07.1.

International naturbeskyttelse

Høje-Taastrup Kommune skal jf. habitatbekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte kan medføre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder. Projektet vil i så fald kræve en fuld konsekvensvurdering i forhold til Natura 2000-området og dets bevaringsmålsætninger. Høje-Taastrup Kommune skal ligeledes vurdere om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområdet for dyrearter, omfattet af habitatdirektivets bilag IV, herunder visse paddearter og alle arter af flagermus.

Natura2000

Nærmeste Natura2000 er Sengeløse/Vasby Mose, der ligger knap 4,7 km nordøst for ejendommen. Udpegningsgrundlaget er bl.a. de lysåbne naturtyper rigkær og tidvis våd eng. Det er kommunens vurdering, at etablering af en ny bolig på ejendommen vil kun have meget begrænset påvirkning udenfor ejendommen og at det både pga. byggeriets størrelse, karakter og afstanden ikke vil påvirke Natura2000-området.

Bilag IV-arter

Der er i forbindelse med kommunens padderegistreringer i 2011 og 2019 registreret både Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, i området. Nærmeste registrering af bilag IV-beskyttede padder er i et § 3-beskyttet vandhul ca. 300 meter øst for ejendommen, hvor der er fundet både Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø. Det er kommunens vurdering, at de primære rasteområder for padderne er i området lige omkring vandhullet, men at det ikke kan afvises, at havearealet på Smedevænget 16 også indgår som en mindre væsentlig del af fouragerings- og rasteområdet for padderne i området.

Alle danske flagermus er omfattet af beskyttelsen i habitatdirektivets bilag IV. I forbindelse med Høje-Taastrup Kommunes overordnede registrering af flagermus i sommeren 2024 er der ved en detektor opsat ca. 75 meter vest for ejendommen registreret Trolldflagermus, Skimmelflagermus, Brunflagermus, Dværgflagermus, Vandflagermus og Sydflagermus.

Huset bliver delvist etableret, hvor den tidligere bolig ligger, og delvist på det eksisterende haveareal. Der vil blive anlagt nyt haveareal til erstatning for det, der nedlægges. Der vil ikke blive fældet større træer i forbindelse med etableringen af det nye hus og garagen

Det er samlet set kommunens vurdering, at etablering en ny bolig ikke vil forringe eller ødelægge yngle- eller levesteder for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

I vil skulle søge om nedrivningstilladelse til nedrivning af de eksisterende bygninger. Vi gør opmærksom på, at der kan ske påvirkning af flagermus ved nedrivning af bygninger, hvis der lever flagermus i dem. Det er derfor vigtigt, at der først foretages en undersøgelse af, om der er flagermus, som opholder sig eller yngler i bygningen. Hvis der er flagermus i bygningerne, skal de forud for nedrivningen, udsledes for at sikre, at de ikke tager skade. En evt. udslusning skal ske enten inden yngletiden i begyndelsen af maj eller fra sidst i august til først i september, når ungerne er blevet store nok til at flyve med ud, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige.

I kan læse mere om flagermus i huset her: <https://naturstyrelsen.dk/aktiviteter-i-naturen/vildtforvaltning/flagermus-i-huset>

Naboorientering

Den nye bygning skal ligge ca. 20 meter fra nærmeste nabobeboelse. Kommunen har i henhold til planlovens § 35, stk. 4 orienteret de nærmeste naboer, hvilket ikke har resulteret i bemærkninger til projektet.

Med venlig hilsen

Marie Severin
Landzonemedarbejder

Vedlagt:

- Bilag A – situationsplan
- Bilag B – facade- og plantegninger

Klagevejledning ang. landzonetilladelse

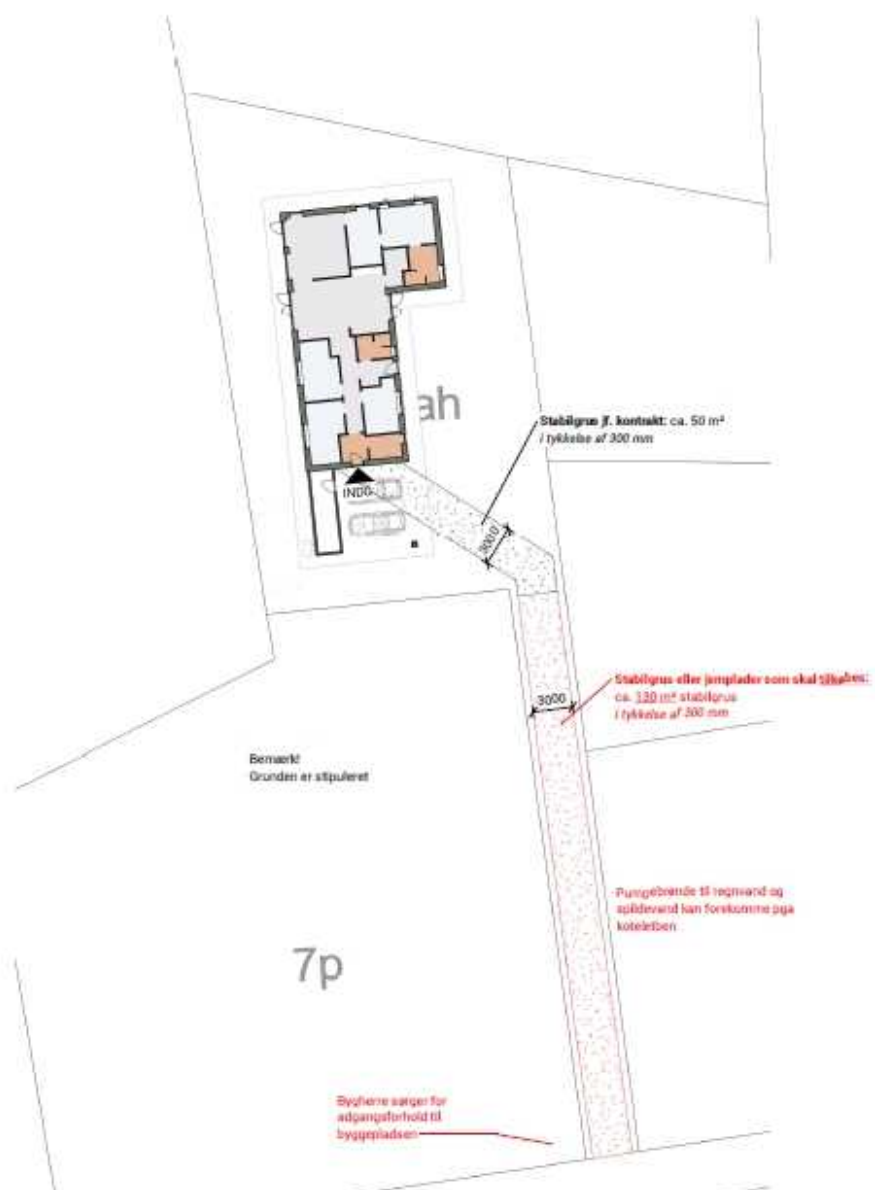
Klageberettigede er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer, jf. planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan klage, hvis du f.eks. mener, kommunen ikke har haft ret til at træffe en afgørelse eller ikke har fulgt de rigtige procedurer. Du kan også klage over kommunens skøn.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr, som du kan betale medbetalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrstørrelse mv. på Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Høje-Taastrup Kommune. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klage skal være indgivet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen, jf. § 2 i Bek nr. 130 af 28/01/2017. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort gælder klagefristen fra offentliggørelsens dato. Klagen bliver afgjort af Planklagenævnet, og denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt ved dette brev eller offentliggørelsen, jf. planlovens § 62.



Bilag B

