

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

Dir.tlf.: **+4543591298**
Email: **mariese@htk.dk**

28-07-2025

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

Meddelelse om landzonetilladelse til midlertidig bolig på ejendommen Kallerupvej 57, 2640 He- dehusene - matr.nr. 4c Vasby By, Sengeløse

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele landzonetilladelse til midlertidig bolig i landbrugs-
bygning (bygning 3 i BBR) på ovennævnte ejendom.

Der er tale om en lovliggørelse af en bolig, som allerede er indrettet, landzonetilladelsen kan derfor
ikke udnyttes yderligere.

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

1. Landbrugsbygningen (bygning 3) kan anvendes som midlertidig bolig som ansøgt i perioden
juli 2025 til og med januar 2027,
2. Den midlertidige bolig skal fjernes ved ibrugtagning af stuehuset og senest d. 31. januar 2027,
3. Bygningen skal tilbageføres til at være produktionslokaler for frugtplantagevirksomheden når
den midlertidige bolig nedlægges.

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 28-07-2025.

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

Byggetilladelse

Byggeprojekt kræver byggetilladelse jf. byggeloven. 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 16. juli 2025 med fyldestgørende oplysninger søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af midlertidig bolig indrettet i landbrugsbygning (bygning 3 i BBR).

Bygningen anvendes midlertidigt til bolig imens der opføres et nyt stuehus på ejendommen. Bygningen på 109 m² er indrettet med 2 værelser og 1 badeværelse.

Bygningen skal tilbageføres til at være produktionslokaler for frugtplantagevirksomheden når den midlertidige bolig nedlægges.

Der er d. 25. februar 2014 meddelt nedrivningstilladelse til det gamle stuehus, og der er d. 7. maj 2014 meddelt byggetilladelse til opførelse af et nyt stuehus på 250 m² på ejendommen. Byggeriet er meddelt påbegyndt d. 23. marts 2016.

Det forventes, at opførelsen af det nye stuehus på det eksisterende fundament påbegyndes medio august 2025. Råhuset forventes opført senest medio 2026, og færdiggørelsen (aptering) af råhuset forventes afsluttet senest januar 2027.

Placering af bygning 3, ses på nedstående luftfoto:



Lovgivning og anden planlægning

Ejendommen på 23,5 hektar er beliggende i landzone og er noteret med landbrugspligt.

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 udpegning som særligt værdifuldt landbrugsområde i Kommuneplan 2021. De særlig værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til jordbrugsformål i form af landbrugs- eller skovbrugserhverv.

Derudover er matriklen omfattet af bestemmelser om ydre grønne kiler i Fingerplan 2019. I henhold til bestemmelserne i § 19 skal kommuneplanlægningen i de ydre grønne kiler bl.a. sikre, at områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

Den vestlige del af ejendommen er desuden omfattet af udpegninger af §3 beskyttede naturtyper og økologisk forbindelse. Disse udpegninger omfatter dog ikke området, hvor ejendommen bygninger er placeret.

Der er jævnfør Landbrugslovens §8 bopælspligt på en landbrugsejendom. Den der opfylder bopælspligten skal reelt bo på ejendommen og være registreret i folkeregistret med adresse på ejendommen. Bopælspligten skal kunne opfyldes fra landbrugsejendommens stuehus.

Vurdering

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Indretning af en midlertidig bolig i en ikke overflødiggjort driftsbygning på en landbrugsejendom kræver landzonetilladelse.
- Da ejendommens nye stuehus er under opførelse, vurderes det, at der kan gives tilladelse til den midlertidige bolig til ejendommens ejer i den ene af ejendommens driftsbygninger.
- Den eksisterende midlertidige bolig vurderes ikke i strid med Fingerplanens udpegning af ydre grønne kiler, da der ikke foretages nogen ændringer af bygningens fremtræden eller omfang.
- Ejendommen skal fortsat drives som en landbrugsejendom med frugtplantage, anvendelse er derfor i overensstemmelse med udpegningen af værdifuldt landbrugsområde.

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 ca. 2,3 km nordøst for ejendommen. Udpegningsgrundlaget er bl.a. de lysåbne naturtyper rigkær og tidvis våd eng. Det er kommunens vurdering, at etablering af en midlertidig bolig i en eksisterende driftsbygning på ejendommen ikke vil have nogen påvirkning udenfor ejendommen og at det således 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 ynglevandhul er et § 3-beskyttet vandhul ca. 100 meter nordvest for den midlertidige bolig, hvor der er registreret Spidssnudet Frø. Der er tale om indretning af en midlertidig bolig i en eksisterende driftsbygning, og det er kommunens vurdering, at det ikke påvirker padderne i området.

I forbindelse med Høje-Taastrup Kommunes overordnede registrering af flagermus i sommeren 2024 er der ved de nærmeste 4 detektorer, der var opsat inden for en radius på ca. 1 km fra ejendommen registreret Troldeflagermus, Skimmelflagermus, Brunflagermus, Dværgflagermus, Sydflagermus, Vandflagermus og Brun Langøre. Der er med denne landzonetilladelse tale om lovliggørelse af en midlertidig bolig, der er indrettet i en eksisterende driftsbygning. Der er ikke sket ændringer i tagkonstruktionen i forbindelse med indretningen, og det er kommunens vurdering, at der ikke er nogen påvirkning af eventuelle flagermus, der måtte benytte bygningen til rast eller ynglested.

Naboorientering

Efter planlovens § 35, stk. 4 og 5 kan en landzonetilladelse først meddeles, når der er forløbet to uger efter, at kommunen skriftligt har orienteret naboerne til den omhandlede ejendom om det ansøgte – med mindre det ansøgte efter kommunens skøn er af underordnet betydning for naboerne. Naboer defineres i denne sammenhæng som ejere og brugere af de ejendomme, hvis ejendomsskel grænser til den ejendom, hvor der søges om landzonetilladelse. Derudover gælder de almindelige partshøringsregler i henhold til forvaltningsloven.

Den midlertidige bolig ligger ca. 80 meter vest for nærmeste nabobeboelse (Kallerupvej 55, 2640 Hedehusene). Da der ikke sker nogen ændringer på bygningen, der på intet tidspunkt vil være mere end 1 bolig på ejendommen og da bygningen allerede i en periode på min. 1 år har været anvendt til bolig vurderes det, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne samt, at ikke andre end ansøger/ejer har partsstatus i sagen og har derfor ikke foretaget en naboorientering.

Med venlig hilsen

Marie Severin
Landzonemedarbejder

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.