

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

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

16-06-2025

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

Meddelelse om landzonetilladelse til oplag af campingvogne på ejendommen Maglemosevej 14, 2640 Hedehusene, matr.nr.: 7a1 Marbjerg By, Fløng

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele landzonetilladelse til ændret anvendelse af to bygning til mindre erhverv, lager, kontor m.m. og af et areal til opmagasinering af mindre både og mindre campingvogne samt 4 containere på ovennævnte ejendom.

Plan- og Miljøudvalget har den 6. maj 2025 vedtaget at meddele permanent landzonetilladelse.

Der er tale om en lovliggørelse af den nuværende anvendelse, landzonetilladelsen kan derfor ikke udnyttes yderligere.

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

1. Den eksisterende 85 meter lange, ca. 3 meter brede og mellem 1,5 og 3 meter høje jordvold beliggende i den østlige del af ejendommens sydske, skal bevares og skal vedblive at være beplantet med vilde urter og blomster,
2. Den eksisterende afskærmende beplantning rundt om hele matriklen skal bevares og vedligeholdes, således at den forbliver tæt og skærmer for indsyn ude fra vejen og fra det åbne land.
3. De opbevarede campingvogne må ikke anvendes til beboelse eller overnatning.

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 16-06-2025.

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

Sagsbehandler
mariese

DokLøbenr.
42070/25

Sagsløbenr.
25/860

Sagsfremstilling

Der er den 14. januar 2025 (med fyldestgørende oplysninger den 14. marts 2025) søgt om forlængelse af midlertidig landzonetilladelse til anvendelse af en bygning til erhverv og et areal til opmagasinering af mindre både og campingvogne samt fire containere på ovennævnte adresse. Situationsplan ses i bilag A.

Ejendommen har siden 1960'erne været anvendt til gartneri. Der er i dag 18 drivhuse på ejendommen, som fortsat benyttes til gartneri ved TAS Grønt Aps. 3 af drivhusene anvendes til fuglehold, et med 20 høns og 5 påfugle, et med omkring 50 høns og et med fasaner og ænder. Herudover er der en container med duer.

Bygning 5 som er opført i 1973, som en anden bygning til landbrug anvendes i dag af et cykelværksted samt af en osteproducent, som også har en container til nedkøling af oste stående udenfor bygningen.

Et areal på ca. 4800 m² i ejendommens sydøstligste hjørne anvendes til vinteropbevaring af campingvogne. Der er plads til maksimalt 105 campingvogne på arealet.

Lovgivning og anden planlægning

Matriklen, Maglemosevej 14 er på 57.702 m² og er samnoteret med Smedevænget 14 på 7.378 m², som ligger inde i Marbjerg. Den samlede ejendom 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". Hovedformålet med planlovens zoneinddeling og landzonebestemmelser er desuden at hindre byspredning i det åbne land og sikre, at landzonen friholdes for spredt og uplanlagt bebyggelse m.v., som ikke er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Kommuneplan 2021

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.

Den vestligste del af ejendommen er desuden omfattet af udpegning af potentiel økologisk forbindelse. Arealer inden for denne udpegning skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, anlæg eller ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for, at der kan udvikles nye naturområder eller skabes sammenhænge mellem eksisterende naturområder.

Historik

06-04-2016: Plan- og Miljøudvalget besluttede den 6. april 2016 at give lovliggørende landzonetilladelse til jordvold i ejendommens sydskelet samt en tidsbegrænset landzonetilladelse på 3 år til ændret anvendelse af ca. 4.800 m² ubebygget areal til opmagasinering af campingvogne og mindre både, til ændret anvendelse af 2 angivne bygninger til lager, pakkerum og kontor for privat virksomhed og opstilling af 4 containere til virksomhedens brug.

06-06-2019: Plan- og Miljøudvalget vedtog den 4. juni 2019 behandlet forlænge den tidsbegrænsede landzonetilladelse på 3 år til anvendelse af bygninger og opmagasinering af campingvogne. Udvalget bemærkede desuden, at der i løbet af de næste 3 år bør optages forhandlinger med ejeren om en permanent anvendelse af ejendommen.

04-04-2022: Plan- og Miljøudvalget vedtog den 29. marts 2022 at forlænge den af 4. juni 2019 meddelte tidsbegrænsede landzonetilladelse med yderligere 3 år. Udvalget bemærkede desuden, at der var behov for yderligere dialog mellem ejer og administrationen om den fremtidige anvendelse af hele eller dele af Maglemosevej 14 og muligvis også af

Smedevænget 14. I forbindelse hermed skulle de regulerende forhold i landbrugsloven, planloven og kommuneplanen indgå.

Vurdering

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Administrationen vurderer, at bygningerne som anvendes til kontor, pakkeri og lager ikke er at betragte som "overflødiggjort landbrugsbygning" efter planlovens § 37 stk. 1, da de indgår i gartneriets bygningsmasse, bl.a. som tidligere varmecentral for drivhusene. En ændret anvendelse kræver derfor landzonetilladelse,
- At anvendelsen af ejendommen til opbevaring af campingvogne og anvendelse af to bygninger til mindre erhverv, lager, kontor m.m. kan lovliggøres med en permanent landzonetilladelse. Dette fordi anvendelsen har fundet sted siden 2008 og har været midlertidigt lovliggjort siden 2016 uden at kommunen har truffet anden afgørelse om forholdet,
- At arealet til opbevaring af campingvogne ikke umiddelbart er synligt for de nærmeste nabo-beboelser, da ejendommen er delvist afskærmet af beplantning samt en jordvold,
- At landzonetilladelse til vinteropbevaring af op til 105 campingvogne ikke medfører tilladelse til beboelse eller overnatning.

International naturbeskyttelse

Nærmeste Natura2000-område er Sengeløse/Vasby Mose, der ligger ca. 4,4 km nordøst for ejendommen. Udpegningsgrundlaget er bl.a. de lysåbne naturtyper rigkær og tidvis våd eng. Det er kommunens vurdering, at lovliggørelse af anvendelse på ejendommen kun vil have meget begrænset påvirkning udenfor ejendommen, og at det både pga. oplagets størrelse, karakteren af aktiviteterne og afstanden ikke vil påvirke Natura2000-området.

Bilag IV-arter

Der er i forbindelse med kommunens padderegistreringer i 2011 og 2019 registreret Stor Vand-salamander, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, i et § 3-beskyttet vandhul ca. 75 meter syd for ejendommens skel og 220 meter fra oplaget af campingvogne. Der er desuden fundet Stor Vandsalamander og/eller Spidssnudet Frø i 3 andre vandhuller nærmere end 500 meter fra ejendommen. Det er kommunens vurdering, at de primære rasteområder for padderne er i området lige omkring vandhullerne, men at arealerne på Maglemosevej 14 også kan indgå som en mindre væsentlig del af rasteområdet for padderne i området. Det er kommunens vurdering, at den fortsatte opbevaring af campingvogne mv. ikke har nogen negativ påvirkning af paddernes eventuelle anvendelse af arealet, da padderne frit kan bevæge sig under vognene, og at der ikke sker nogen ændring af de eksisterende forhold.

I forbindelse med Høje-Taastrup Kommunes overordnede registrering af flagermus i sommeren 2024 er der ved den nærmeste detektor, der var opsat i den nordlige del af Marbjerg godt 500 meter vest for oplaget af campingvogne registreret Trolldflagermus, Skimmelflagermus, Brunflagermus, Dværgflagermus, Vandflagermus og Sydflagermus. Der bliver ikke fældet træer eller sker ændringer i belysning i forbindelse med de aktiviteter, som landzonetilladelsen omfatter.

Der er ikke registreret andre bilag IV-arter i området, og det er kommunens vurdering, at der ikke er egnede levesteder for disse.

Det er samlet set kommunens vurdering, at lovliggørelse af den nuværende anvendelse ikke vil forringe eller ødelægge yngle- eller levesteder for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naboorientering

Ejendommen ligger ca. 380 meter sydøst for nærmeste nabobeboelse (Maglemosevej 23, 2040 Hede-husene). Da anvendelsen af ejendommen til opbevaring af campingvogne har fundet sted siden 2008 og den er delvist afskærmet af beplantning vurderes det, at anvendelse ikke umiddelbart er synlig for de nærmeste nabobeboelser.

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, som viser placering af areal til opbevaring af campingvogne og bygninger mv.

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 med betalingskort 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 A



De røde områder viser, areal til opbevaring af campingvogne og varmecentral/kontorbygning, som i dag er omfattet af den midlertidige landzonetilladelse. Det grønne område er gartneriets pakhus. De blå områder er alle drivhusene.