



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

Dir.tlf.: **+4543591278**
Email: **joncl@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 ny énfamiliebolig på ejendommen Østre Vindingevej 91, 4100 Roskilde – matr.nr.: 76E, Marbjerg By, Fløng.

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

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

1. Den nye bolig opføres med omtrent samme beliggenhed og udtryk som eksisterende hus som nedrives. Det samlede boligareal må ikke overstige 210 m²
2. Det bebyggede areal må maksimalt være på 150 m² i fodaftryk.
3. Der opføres ikke mere end én bolig på ejendommen.
4. Der tinglyses ikke et fjernelsesvilkår på den nye bolig, da den opføres som erstatning for den tidligere bolig på ejendommen, som nedrives.
5. Ved nedrivning eller renovering af 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 eller ombygningen, 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. Hvis der er yngle- eller rasteområde for flagermus i bygningen, skal det i forbindelse med den nye tagkonstruktion sikres, at der er adgang for flagermus, så bygningen også fremadrettet kan anvendes til yngle- og/eller rasteområde.

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, godkendelser eller andet efter anden lovgivning.

Byggetilladelse

Byggeprojekt kræver byggetilladelse jf. byggeloven. Kommunen må først udstede en byggetilladelse, når ovennævnte klagefrist er overstået.

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

Sagsfremstilling

Der er den 29. maj 2025 søgt om landzonetilladelse til nedrivning af eksisterende bygninger, og opførelse af et nyt enfamiliehus til erstatning for den gamle bolig.

Det nye enfamiliehus skal have omtrent samme placering og størrelse som det eksisterende. Det får et bebygget grundareal på 122 m², en udnyttet del af tagetagen på 88 m², det samlede boligareal bliver derved på 210 m². Huset opføres som et længehus med sadeltag i 1½ etage. Facaderne bliver udført i sortbrune mursten og en højde fra terræn til oversiden af taget på under 3,5 meter. Gavlhøjden må ikke overstige 8,5 meter. Vinduesrammer holdes i mørkegrå nuance. Tagbeklædning udføres i sorte matte tegl. Placering og udformning ses på kort-bilag A og B.

Der er d. 03. juli 2025 givet tilladelse til nedrivning af den gamle bolig, da den vurderes i meget dårlig stand.

Lovgivning og anden planlægning

Ejendommen på 10.211 m² er beliggende i landzone og er ikke 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 bestemmelserne i Lokalplan 6.09 for Hedeland Nord. Bestemmelsen i Lokalplan 6.09 § 3 nr. 1 fastsætter, at ejendommen skal bevares i dens nuværende form til helårsbeboelse eventuelt med produktionsbygninger for landbrug, gartneri og lignende landbrugsformål. Der må kun være én bolig på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor et større område i hovedstadsområdet, som siden 1973 og senest i Fingerplan 2017 er udlagt til transportkorridor. Transportkorridoren er en reservation af areal til fremføring af mulige fremtidige, overordnede infrastrukturanlæg.

Reservationen skal sikre, at transportkorridorarealerne holdes fri for udlæg af ny byzone i kommune- og lokalplanlægningen, og at landzoneadministrationen inden for reservationen undgår placering af ny bebyggelse til byfunktioner, der ikke har naturlig tilknytning til det åbne land, dvs. bebyggelse, der ikke har med landbrug, skovbrug og lign. at gøre.

Kommunerne skal i sin planlægning og sagsbehandling bl.a. sikre, at transportkorridorernes landzonearealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme, - herunder også anvendelse af arealer.

Herudover er området i Fingerplan 2019 udpeget som ydre grøn kile. 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. Det er dog muligt, at der kan etableres anlæg til klimatilpasning forudsat, at det ikke forringer og i videst muligt omfang styrker natur og vilkår for friluftsliv, jf. Stk. 3.

Andre udpegninger

Stedet, hvor enfamiliehuset vil blive opført, ligger inden for en skovbyggelinje. Naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinjer og planlovens landzonebestemmelser er tilpasset hinanden således, at forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke gælder, når der meddeles landzonetilladelse efter planlovens §, 35 stk. 1, til bebyggelse m.v. på arealer inden for en skovbyggelinje. Dette skyldes, at hensynene til natur og landskab, som er formålet i naturbeskyttelsesloven § 17 generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I nærværende tilfælde vil det ansøgte byggeri således ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Vurdering

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Det nye enfamiliehus opføres på samme placering som eksisterende hus som delvist nedrives. Det skønnes derfor at områdets karakter ikke ændres væsentligt.
- Den eksisterende boligs stand skønnes så dårlig, at denne ikke med rimelighed kan istandsættes på tilsvarende vilkår som en ny bolig.
- Skoven i Hedeland, som kaster en skovbyggelinje, ligger øst for ejendommen. Det vurderes, at det ansøgte, ikke påvirker den nært beliggende skovs værdi som landskabsselement, da etablering af det ansøgte ikke vil hindre det frie udsyn til skoven fra omgivelserne.

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-områder er område nr. 136 "Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov", der ligger knap 5 km nordvest for ejendommen og område nr. 140 "Vasby Mose og Sengeløse Mose", der ligger ca. 7,5 km nordøst for. Det er kommunens vurdering, at opførelsen af en ny bolig på ejendommen som erstatning for den, der nedrives, ikke har nogen påvirkning uden for selve ejendommen, og at det således ikke vil påvirke Natura2000-området.

Bilag IV-arter

Af bilag IV til EF-habitatdirektivet fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. På den baggrund må der f.eks. ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

I Hedeland er der registreret en del ynglelokaliteter for Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø, der begge er bilag IV-arter. De nærmeste ynglelokaliteter for Spidssnudet Frø ligger ca. 650 meter mod øst og ca. 700 meter mod sydøst. Om sommeren opholder Spidssnudet Frø sig fortrinsvis på steder med udbredt naturlig vegetation, så som enge, moser og skove. Afstanden fra ynglevandhullet til de voksnes opholdssteder er oftest få hundrede meter, men kan dog være op til 1 km eller mere. Nærmeste ynglelokalitet for Stor Vandsalamander er mere end 1,1 km væk. Det er kommunens vurdering, at de primære rasteområder for padderne er i områderne omkring vandhullerne, hvor der er gode rasteområder, og at byggeriet på matr.nr. 76e Marbjerg By ikke vil påvirke padderne på grund af afstanden til ynglevandhullerne. Desuden er det kun den allerede bebyggede del af ejendommen, der påvirkes af projektet og ikke havearealerne mv.

I forbindelse med Høje-Taastrup Kommunes overordnede registrering af flagermus i sommeren 2024 er der ved 6 detektorer opsat i Hedeland registreret i alt 6 arter af flagermus: Dværgflagermus, Sydfalagermus, Skimmelflagermus, Brunflagermus, Vandflagermus og Trolldflagermus.

Der er i henhold til Artsfredningsbekendtgørelsen forbud mod forsætlige drab og forstyrrelser af flagermus samt forbud mod at fælde hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til den 31. august. Desuden skal de myndigheder, der skal træffe afgørelse i forskellige sager på miljø- og naturområdet, sikre, at der ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder.

Inden nedrivningen af bygningen skal det derfor sikres, at der ikke er flagermus i den. 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. Hvis der er yngle- eller rasteområde for flagermus i bygningen, skal det i forbindelse med tagkonstruktionen på det nye hus sikres, at der er adgang for flagermus, så bygningen også fremadrettet kan anvendes til yngle- og/eller rasteområde. Med de stillede vilkår er det kommunens vurdering, at der ikke sker en negativ påvirkning af eventuelle yngle- eller rasteområder for flagermus.

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

Det er samlet set kommunens vurdering, at opførelse af det nye enfamiliehus med de stillede vilkår ikke vil have nogen negativ indvirkning på naturforholdene hverken på eller uden for ejendommen og vil dermed ikke påvirke hverken Natura 2000-områderne eller bilag IV-arter negativt.

Øvrig natur

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er en mose, der ligger ca. 50 meter øst for bygningerne.

Naboorientering

Kommunen skønner på baggrund af det oplyste og ovenstående, 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

Jon Clausen
Landzonemedarbejder

Vedlagt:

- Bilag A – Placering af nyt enfamiliehus
- Bilag B – Situationsplan og tegninger

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 A





