



09-12-2021

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

Meddelelse om landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på ejendommen Kirkestien 55, 2630 Taastrup – Matr. nr.: 1q Vasby By, Sengeløse

Høje-Taastrup kommune meddeler i henhold til planlovens § 35, stk. 1 landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på ovennævnte ejendom.

Landzonetilladelsen er givet på følgende vilkår:

1. Bygningen skal opføres som et længehus i én etage med u-udnyttelig tagetage. Tagkonstruktionen laves med gitterspær. Facadehøjde må ikke overstige 3,0 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade. Totalhøjde må ikke overstige 8,0 m målt fra terræn til tagrygning. Taghældning må maksimalt være 55 grader.
2. Beboelses areal må maksimalt være på 150 m², og tilladelsen gives uden fjernelsesvilkår. Bygningen må ikke udvides.
3. Bygningen skal opføres på omtrent samme placering som det eksisterende hus, der nedrives.

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

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 før end klagefristen på 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse af landzonetilladelsen er udløbet jf. Bek nr. 130 af 28/01/2017.

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.htk.dk den 09-12-2021.

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 \(bygogmiljoie.dk\)](http://Byg_og_Miljo_(bygogmiljoie.dk)).

Sagsfremstilling

Der er den 2. juli 2021 (med fyldestgørende oplysninger den 3. november 2021) søgt om landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus. Ejendommen er beliggende i landzone indenfor den nord-syd gående transportkorridor, er på 5125 m² og er ikke noteret med landbrugspligt.

I henhold til planlovens § 35, stk. 1 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".

Det ansøgte byggeri skal anvendes til helårsbolig og opføres som et længehus i ét plan med u-udnyttelig tagetage. Bygningen opføres med indervægge af porebeton og ydervægge i mursten, som skal pudses hvide ligesom nuværende hus. Tag udføres som et sadeltag med kvartmalm, og tagbeklædningen udføres i sorte engoberede tegl, glans 7 (skala 1-100) dvs. mat, ligesom på den eksisterende garage. Tagkonstruktionen udføres med gitterspær. Fundament udføres i beton/ISO-blokke i ca. 50 cm over jord-højde, med 30-40 cm isolering.

I henhold til Landsplandirektivet Fingerplan 2007 § 21 skal den kommunale planlægning sikre at

- 1) At den langsigtede reservation af transportkorridorer til fremtidig overordnet trafik infrastruktur og tekniske anlæg fastholdes.
- 2) At transportkorridorernes landzone arealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme.
- 3) At udnyttelsen af byzonearealer i transportkorridoren ikke intensiveres eller sker i modstrid med konkrete infrastrukturformål, jf. § 22, § 23 og § 24.

Vurdering

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Kommunen kan undtagelsesvis give tilladelse til opførelse af et beboelseshus på 150 m² i transportkorridoren uden fjernelsesvilkår.
- Den ansøgte bebyggelse vil ikke påvirke naboer, landskab eller de omkringliggende beskyttede naturområder negativt, da den harmonerer med områdets øvrige bebyggelse og karakter.

Nabobeboelser

Bygningen skal ligge indenfor 100 meter fra nærmeste nabobeboelse. 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.

Høje-Taastrup Kommune har hørt de nærmeste naboer, hvilket ikke resulterede i bemærkninger til projektet.

Natur

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er Sengeløse mose, der ligger ca. 45 meter vest for bygningen.

Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområdenummer H124 – Vasby Mose og Sengeløse Mose – som ligger ca. 135 m øst for bygningen. Det vurderes i kraft af afstanden, at bygningen ikke i sig selv - eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil indebære en væsentlig negativ indvirkning på Natura 2000-områder og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områdets tilstande nås og opretholdes.

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 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.

Vedlagt:

- Kortbilag A – situationsplan
- Bilag B – facade
- Bilag C - plantegning

Bilag C

