

Landzonetilladelse til uopvarmet lagerhal, Lillemosevej 1.

Høje-Taastrup Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til en ny uopvarmet lagerhal på 990 m² til oplagring af maskiner og materiel for entreprenørvirksomhed på matr. nr. 8A, Sterkende By, Reerslev med adressen Lillemosevej 1, 2640 Hedehusene.

Landzonetilladelsen meddeles med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1, og på følgende vilkår:

- Den eksisterende hegnsbeplantning langs det nordlige og sydlige matrikelskel skal bevares med nuværende tæthed og højde, så erhvervsbebyggelsen afskærmes mod Solhøj Fælled, som omgiver ejendommen. Såfremt naturlig ælde eller andet skulle bewirke, at beplantningen ikke længere kan afskærme bebyggelsen, skal beplantningen genetableres. Der skal i så fald beplantes med hjemmehørende træ- og buskarter, som indenfor en rimelig årrække kan danne en tæt afskærmende hegnsbeplantning i minimum 9-10 meter højde. (Hegnsbeplantningen er markeret med rød streg på vedlagte kortbilag)
- Der skal etableres et tætsluttende brombærkrat på minimum 3 meters højde langs den sydlige del af den vestlige matrikelgrænse ud mod Lillemosevej, således at den samlede erhvervsjendom med bygninger, faste hegn, mv. fremstår mindre markant i næromgivelserne. (Placeringen af brombærkrattet er markeret med grøn streg på nedenstående kortbilag)

Kommunen har i sagen vurderet, at det ansøgte kan tillades på baggrund af en landzonetilladelse. Det skal dog bemærkes, at kommunen samtidig har taget stilling til, at der skal udarbejdes en lokalplan for ejendommen jf. planlovens § 13, stk. 2, hvis der i fremtiden bliver behov for yderligere udvikling.

Se klagevejledning sidst i dette brev.

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 26. maj 2021.

Øvrige tilladelser

Det ansøgte kræver ligeledes en byggetilladelse. Ansøgning om byggetilladelse skal fremsendes gennem selvbetjeningsløsningen [Byg & Miljø](#).

Ejendommen

Lillemosevej 1 er en erhvervsjendom som ligger i landzonen. Ejendommen er godkendt til produktion og oplag af betonvarer inden By- og landzoneloven blev vedtaget i 1970. Ejendommen må derfor forsat benyttes som sådan, så længe der ikke sker en ændret anvendelse af ejendommen som vil kræve tilladelse eller der har været et kontinuitetsbrud i anvendelsen på mere end 3 år. Det vil være i strid med planloven, at tillade virksomheder som ikke omfatter produktion og oplagring af betonvarer, med mindre der foreligger en helt særlig begrundelse.

Efter en tidligere betonvareproduktionsvirksomhed ophørte sin produktion i 2008 har kommunen i 2014 godkendt, at ejendommen fortsat må anvendes til følgende aktiviteter jf. den oprindelige tilladelse, som en lovlig fortsættelse af den hidtidige godkendte anvendelse:

- udendørs oplag af maskiner og materiel til entreprenørvirksomhed,
- auto- og klargøringsværksted med reservedelslager og servicering af entreprenørvirksomhedens maskiner og køretøjer,
- smedeværksted,
- kontor, administration og personalerum,

Derudover har kommunen i 2014 meddelt landzonetilladelse til 3 nye lagerhaller på hver 990 m² til oplag af maskiner og materiel, hvoraf kun den ene efterfølgende er realiseret. Denne landzonetilladelse udløb i 2017.

Ifølge BBR oplysningerne for ejendommen er der registreret 4 bygninger på ejendommen:

1. Bygning til kontor, opført 1877, 173 m².
2. Værksted (auto-/klargøringsværksted og komponentlager), opført 1877/ombygget 2017, 520 m².
3. Værksted (smedeværksted, lager, folkerum, kontor), opført 1971/ombygget 2017, 850 m²
4. Bygning til lager, opført 2017, 970 m²

Bebyggelsen på ejendommen er i dag delvist afskærmet ud mod Skensvedvej af en eksisterende læbeplantning i skel.

Plangrundlag

Landzone

Tilladelse til etablering og udvidelse af erhvervsvirksomheder, som ikke er relateret til jordbrugerhvervet administreres meget restriktivt i landzonen. Som altovervejende udgangspunkt, skal sådanne virksomheder placeres udlagte erhvervsområder. I landzone kan der dog godkendes større udvidelser af eksisterende store erhvervsvirksomheder, hvis virksomheden af historiske årsager ligger i landzonen. Kommunen skal i sagsbehandlingen vurdere, om udvidelsen er lokalplanpligtig eller så omfattende, at den bør henvises til et eksisterende erhvervsområde.

Skovbyggelinje

Ejendommen ligger indenfor skovbyggelinjen af statsskoven Solhøj Fælled. Skovbyggelinjen er en af de bygge- og beskyttelseslinjer, som er vedtaget i naturbeskyttelsesloven og har til formål at fastholde skovens værdi som landskabelement og opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. De hensyn, der ligger bag naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skovbyggelinjen skal varetages i forbindelse med kommunens landzoneadministration.

Rekreative interesser – Solhøj Fælled

Kommunen skal i sin forvaltning varetage hensynet til de rekreative interesser, som er knyttet til det nyetablerede skov og fælledsområde, statsskoven Solhøj Fælled, som strækker sig hele vejen rundt om ejendommen, Lillemosevej 1. Mulighederne for kvalitetsprægede friluft- og naturoplevelser er værdier, som vægtes højt i kommunen og rekreative hensyn er desuden et væsentligt hensyn i landzoneadministrationen. De rekreative hensyn i området skal derfor inddrages i kommunens vurdering af det ansøgte.

Det ansøgte

Der er ansøgt om en ny hal på ca. 990 m² til opbevaring af maskiner og materiel, som ikke kan stå udendørs. Hallen udformes som en allerede eksisterende hal (bygning nr. 4 i BBR) på ejendommen. Der er tale om en "kold" hal som ikke skal isoleres, da den skal beskytte maskiner og materiel mod vind og vejr. Der vil ikke ske ændringer i anvendelsen af pladsen, herunder vil den ansøgte hal ifølge ansøgningsmaterialet heller ikke medføre øget trafik eller aktiviteter i øvrigt. Den ansøgte hal skal placeres ved siden af en eksisterende og tilsvarende hal på ejendommen.

Naboorientering

Det ansøgte har været i naboorientering ved nærmeste naboer d. 17. februar 2021 til 4. marts 2021. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Natura 2000

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26.10.2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Nærmeste EF habitatområder (natura 2000) er Vasby Mose og Sengeløse Mose beliggende 8 km nord for området. Nærmeste EF fuglebeskyttelsesområder (natura 2000) er Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Kattinge Sø beliggende ca. 8 km vest for området. Nærmeste Ramsar-områder (natura 2000) er Sejro Bugt, Nekselø Bugt og Saltbæk Vig beliggende ca. 55 km nordvest for området.

Høje-Taastrup Kommune vurderer, at lagerhallen ikke vil kunne medføre negative konsekvenser for Natura 2000-områderne, da afstandene mellem Natura 2000-områderne og Lillemosevej 1 er så store.

Særlige forhold med betydning for sagen

Der kan i særlige tilfælde planlægges for udvidelse af virksomheder i landzone, som af historiske årsager i forvejen er meget store. Kommunen skal vurdere om udvidelsen er lokalplanpligtig eller om virksomheden bør henvises til egentlige erhvervsområder i byzone, som er indrettet til formålet. Der er ikke i planloven en klar grænse for, hvornår lokalplanpligten indtræder, dvs. grænsen for, hvornår et projekt forudsætter, at kommunen udarbejder lokalplan. Det afgørende ved vurdering af lokalplanpligten er, om et projekt vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø.

Det har betydning for sagen, at kommunen i 2014 har meddelt landzonetilladelse til 3 lagerhaller på hver 970 m². I tilladelsen fremgår det ikke, om kommunen har overvejet om en udvidelse af den størrelse er lokalplanpligtig eller eventuelt uforenelig med planloven. Virksomheden har derfor umiddelbart ikke været orienteret om denne problemstilling, men har fået stillet i udsigt, at der er yderligere mulighed for etablering af lagerbygninger. Ifølge almindelige forvaltningsretlige principper, kan virksomheden dermed have en berettiget forventning om, at kunne disponere virksomheden og ejendommen i overensstemmelse med tidligere afgørelser.

Der er i forvejen etableret én tilsvarende lagerhal på ejendommen og den ansøgte lagerhal skal anvendes til allerede eksisterende oplag på ejendommen som i dag står udenørs. Hallen medfører derfor hverken ny eller øget aktivitet på ejendommen. Den ansøgte lagerhal skal desuden placeres så den bliver afskærmet mod henholdsvis Skensvedvej af en eksisterende hegnsbeplantning og mod Lillemosevej af eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Omkring ejendommen findes Solhøj Fælled, et relativt nyt skov- og fælledområde, som er et af de mest værdifulde rekreative friluftsområder i kommunen. Da naturområder som Solhøj Fælled typisk benyttes af borgere, som søger naturoplevelsen og freden og roen på afstand af byen, er det i den sammenhæng ikke uproblematisk at der ligger en relativ transporttung virksomhed med store markante erhvervsbygninger midt i området.

Vurdering og begrundelse

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- At ejendommen af historiske årsager er godkendt til erhverv og at kommunen i 2014 har godkendt de nuværende aktiviteter på ejendommen,
- at virksomheden tidligere har fået tilladelse til en tilsvarende lagerhal med tilsvarende placering, og det må antages at de har en berettiget forventning om at kunne få tilladelse igen.
- At den ansøgte bygning, i sig selv, ikke vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Der er i forvejen godkendt en tilsvarende lagerhal og 2 øvrige erhvervsbygninger. Alle med samme facadebeklædning og -farver som den ansøgte lagerhal. Den ansøgte lagerhal bliver desuden afskærmet mod både Lillemosevej, Skensvedvej og Solhøj fælled af eksisterende beplantning og bebyggelse. Det er derfor kommunens

vurdering at det ansøgte ikke medfører så store ændringer i det eksisterende miljø omkring Lillemosevej 1 at bygningen er lokalplanpligtigt, men i stedet kan tillades på en landzonetilladelse.

- At der i tilladelsen stilles krav om etablering og fastholdelse af afskærmende beplantning, som kan sikre at både den ansøgte lagerhal såvel som øvrig erhvervsmæssig bebyggelse og oplag på ejendommen afskærmes mod omgivelserne.
- At der i forbindelse med naboorienteringen ikke er fremsendt bemærkninger fra nærmeste naboer til det ansøgte.