



20-06-2022

Ekspeditionstid:

Mandag - Onsdag 10.00 - 14.30

Torsdag 10.00 - 17.00

Fredag 10.00 - 13.30

Meddelelse om landzonetilladelse til opførelse af værkstedshal på ejendommen Østre Vindingevej 73, 4000 Roskilde – Matr.nr.: 62 Marbjerg By, Fløng.

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele landzonetilladelse til opførelse af værkstedshal med mindre depot samt bad på 252 m² på ovennævnte ejendom.

Landzonetilladelsen er givet på følgende vilkår:

1. at hallens udformning og placering udføres som ansøgt
2. at støjende aktiviteter kun må foregå i tidsrummet mellem kl. 8.00 og 17.00 på hverdage og altid indendørs for lukkede porte, døre og vinduer.
3. at der etableres afskærmende beplantning ud mod Østre Vindingevej og ind mod naboen mod nord. Højde på beplantning ind mod naboen skal holdes indenfor højden af bygningens skyggefelt.

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 20-06-2022.

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).

Anmeldelse af autoværksted

Virksomheden skal huske at anmelde udvidelsen af autoværkstedet i henhold til §5 i autoværkstedsbekendtgørelsen. Anmeldelsen kan ske ved at udfylde og indsende det vedhæftede skema til tmc@htk.dk.

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

Sagsfremstilling

Der er den 22. april 2022 (med fyldestgørende oplysninger d. 9. juni 2022) søgt om landzonetilladelse til opførelse af værkstedshal med mindre depot samt bad på 252 m².

Værkstedshallen skal opføres til brug i forbindelse med autoreservedelsvirksomheden Street Parts ApS, som har været beliggende på adressen siden d. 01.01.1989.

Hallen skal benyttes til lager, montering af dele, samt reparation/service af kundebiler. Bygningen opføres parallelt med Østre Vindingevej i en afstand på ca. 10 m fra vejskel, 12 m fra naboskel, ca. 17 m fra de nuværende bygninger til detailhandel (bygn. 3) og til lager (bygn. 4) samt 6 m fra nuværende værkstedsbygning (bygn. 7). Bygningen afskærmes med en række træer eller anden beplantning ud mod vejen og ind mod naboen mod nord. Hallens placering vises på Bilag A. Den forventede skyggeeffekt, beregnet ved den gennemsnitlige årlige solhøjde ved middagstid er vist på bilag B.

Indkørsel til værkstedet etableres mod øst dvs. på bagsiden af bygningen.

Bygningen måler 18 x 14 m og gavlhøjde på 5,5 m, konstrueres i stålspær, ydervægge skal bestå af facadestålblader som på øvrige bygninger. Taget udføres i bølgeeternit med en taghældning på 20° (se bilag C).

Der indsættes 2 porte med en bredde på 3 m i facaden mod øst, samt 1 indgangsdør og to vinduer i facaden mod syd (se bilag D).

Hallen forventes benyttet mellem kl. 8.00 og 17.00 på hverdage og altid indendørs. Arbejdet i hallen vil ikke generere væsentlig støj, men der kan forekomme brug af vinkelsliber og test af motor ved hjælp af opstart.

Københavns Amt har i 1996 givet landzonetilladelse til 80 m² tilbygning til anvendelse som lagerhal.

Derudover har Københavns Amt d. 17.12.1999 givet landzonetilladelse til et tilsvarende byggeri på 403 m² på samme placering, denne tilladelse blev dog aldrig udnyttet.

Lovgivning

Ejendommen på 1,13 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".

Der kan uden landzonetilladelse opføres en tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret i en overflødiggjort bygning, jf. § 36, stk. 1 nr. 20.

Opførelse af ny bebyggelse/Ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone kræver som udgangspunkt en landzonetilladelse, i henhold til planloven.

Autoværksteder skal være opmærksomme på at forebygge støjgener til naboer.

Autoværkstedsbekendtgørelsens regler i forhold til støjende aktiviteter skal overholdes. I henhold til § 9, stk. 1 og 2 skal enhver støjende aktivitet i tidsrummet kl. 7.00 - 22.00 inden for en afstand af 20 meter fra forureningsfølsomt område, foregå indendørs for lukkede porte, døre og vinduer. I tidsrummet kl. 22.00 - 7.00 er enhver støjende aktivitet forbudt.

Vurdering

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- At opførelse af hallen kræver landzonetilladelse, da det er en ny bebyggelse og ikke en udvidelse af/tilbygning til de eksisterende bygninger.
- At placering af hallen i lavningen på arealet ud mod Østre Vindingevej ikke vil være til gene for naboer på grund af den begrænsede højde, og da bygningen afskærms med beplantning.
- At beregninger af skyggeeffekten ved gennemsnitlig årlig solhøjde ved middagstid viser, at skyggepåvirkningen ind mod naboen mod nord vil være minimal.
- At hallen forventes benyttet indenfor det tidsrum, som er tilladt i henhold til autoværkstedsbekendtgørelsen, samt at støjende aktiviteter altid vil foregå indendørs.
- At en anden placering af hallen længere mod øst mellem de nuværende bygninger nr. 6 og 9 ikke er mulig på grund af tekniske anlæg på arealet.

Natur

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er et overdrev, der ligger nord for matriklen.

Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er Natura2000-området Sengeløse/VasbyMose og Porsemosedefredningen, som ligger ca. 7 km nordvest for værkstedshallen. Der findes både Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander, der begge er beskyttede arter jf. Habitatdirektivets bilag IV, i områderne. Det vurderes i kraft af afstanden fra værkstedshallen til disse områder, at hallen 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-områders tilstande nås og opretholdes.

Naboorientering

Værkstedshallen skal ligge ca. 20 meter syd for nærmeste nabobeboelse (Østre Vindingevej 71).

Kommunen har i henhold til planlovens § 35, stk. 4 orienteret de nærmeste naboer, hvilket har resulteret i bemærkninger til projektet. Bemærkninger omhandlede skyggeeffekt, støj og placering. Disse bemærkninger er indarbejdet i kommunens vurdering og afgørelse.

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.

Med venlig hilsen

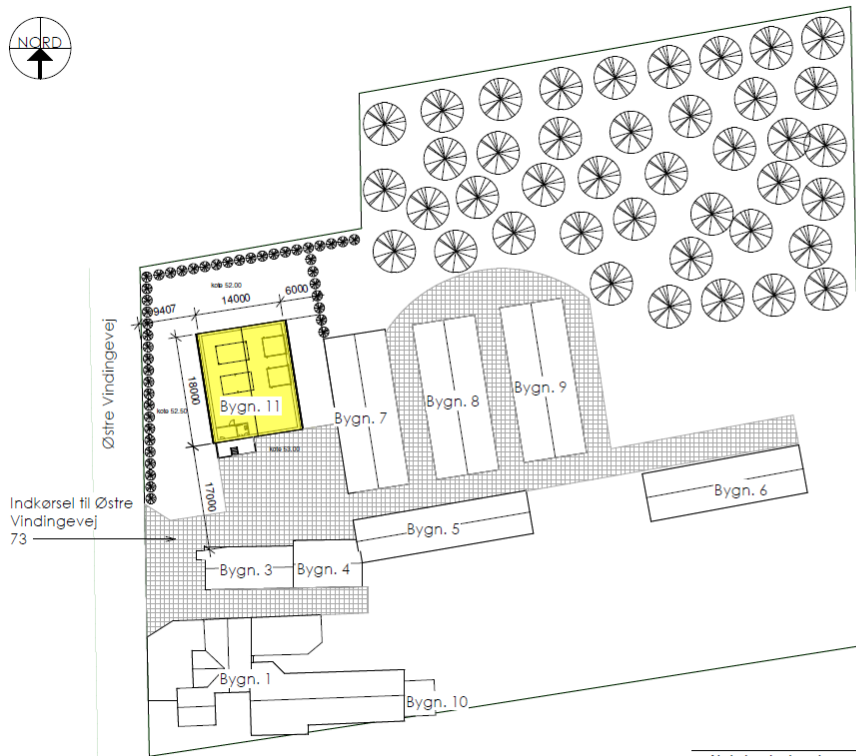
Marie Severin
Landzonemedarbejder

Vedlagt:

- Bilag A - placering af værkstedshallen
- Bilag B – skyggeeffekt
- Bilag C – facadetegning og snittegning
- Bilag D – plantegning

Bilag A

Tegningsnr.001



Ejendomsinfo:

Ejer: Egehave ejendomme v. Klaus Jensen
 Adresse: Østre Vindingevej 73, 4000 Roskilde
 Ejerlav: MARBJERG BY, FLONG
 Matrikel nr./delnr.: 82
 Kommune: Roskilde

Grund: 11307 m²

Filialående enfamiliehus (bygn.1)	354 m ²
Bygning til detailhandel (bygn.3)	103 m ²
Bygning til lager (bygn.4)	80 m ²
Bygning til lager (bygn.5)	180 m ²
Værksted (bygn.6)	182 m ²
Værksted (bygn.7)	242 m ²
Værksted (bygn.8)	242 m ²
Værksted (bygn.9)	242 m ²
Udhus (bygn.10)	252 m ²
Ny bygning - hal m. depot og bad (bygn.11)	252 m ²

I alt: 1902 m²

Bebvaelsesprocents beregning:

$$354+103+80+180+182+242+242+242+25+252 \times 100 / 11307 = 16.82\%$$

Ny hal m. bad og depot

22071 Østrevindingevej 73, 4000 Roskilde

Papir: A3



Emne
Situationsplan

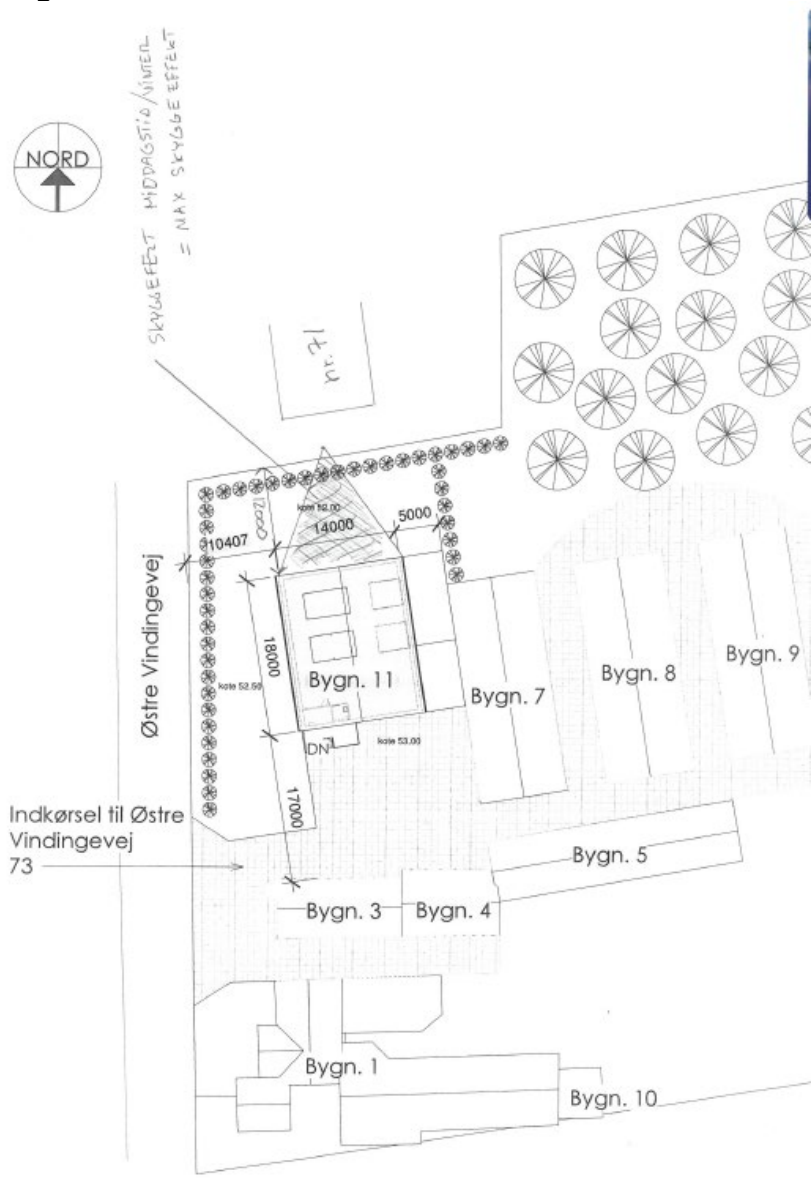
Mål
1 : 500

Dato
21-04-2022

Bilag B

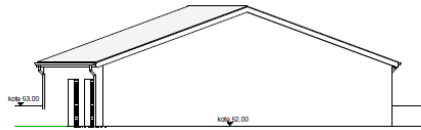


SKYEFFEKT MIDDRAGSTID / NIVEL
= MAX SKYIGE EFFEKT

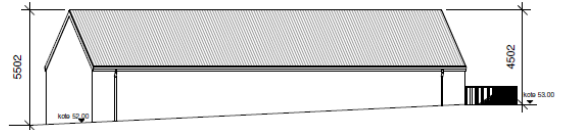


Bilag C

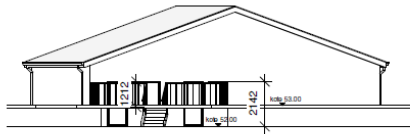
Tegningsnr.003



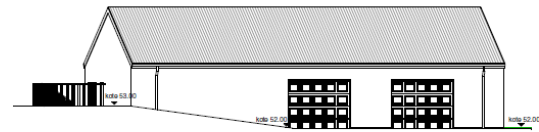
1 Facade Nord
1 : 150



3 Facade Vest
1 : 150



2 Facade Syd
1 : 150



4 Facade Øst
1 : 150

Tegningsnr.005

Tagkonstruktion:

Taghældning (20°)
Bølgeeternit
Tagbænk
Stålpælar jf. spærleverandør

Ydervægge:

Facadestålpælar som øvrige bygninger
Stålpælar jf. spærleverandør

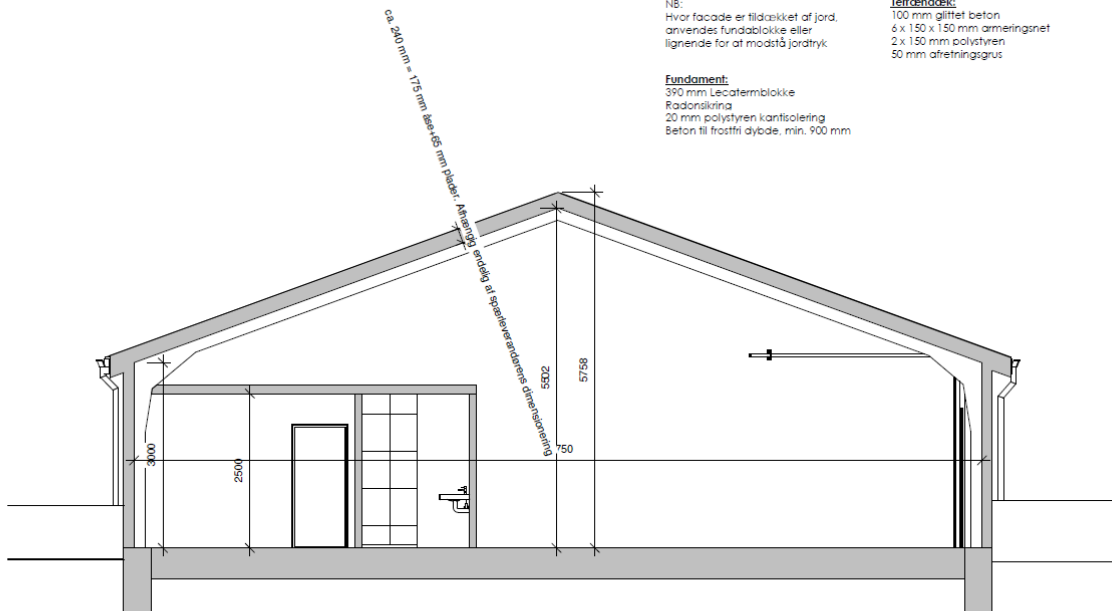
NB:
Hvor facade er tilspikket af jord, anvendes fundamenter eller lignende for at modstå jordtryk

Terrændæk:

100 mm glettet beton
6 x 150 x 150 mm armeringsnet
2 x 150 mm polystyren
50 mm afretningsgrus

Fundament:

370 mm Lecatermblokke
Radonskrin
20 mm polystyren kantisolering
Beton til frostfri dybde, min. 900 mm



1 Snit A
1 : 50

Ny hal m. bad og depot

22071 Østrevindingevej 73, 4000 Roskilde

Papir: A3

ARKON
ARKITEKT KONSULENTHUS

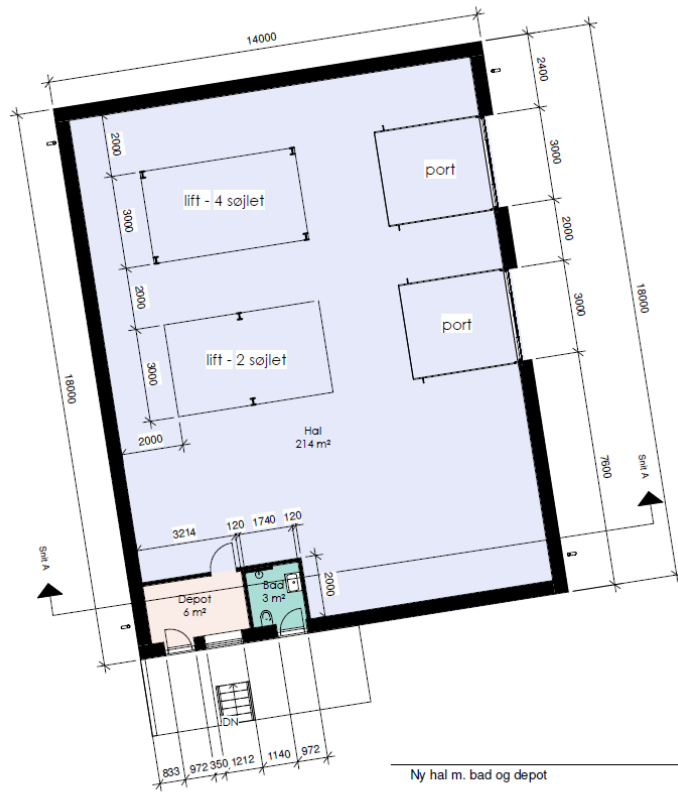
Emne
Snit A-A

Mål
1 : 50

Dato
21-04-2022

Bilag D

Tegningsnr.002



Ny hal m. bad og depot

22071 Østevindingevej 73, 4000 Roskilde

Papir: A3

ARKON
ARKITECT CONSULTANTS

Emne

Mål

Dato

Plan

1 : 100

21-04-2022