



01-07-2022

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

**Meddelelse om landzonetilladelse til overførsel af udhus til nabomatrikel på ejendommen Stærkendevej 153A og 153B, 2640 Hedehusene - matr.nr.: 3u og 3b Reerslev By, Reerslev.**

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele landzonetilladelse til overførsel af 57 m<sup>2</sup> af eksisterende udhus til nabomatrikel i forbindelse med ændring af skel på ovennævnte ejendom.

Landzonetilladelsen er givet på følgende vilkår:

1. Den nuværende anvendelse af bygningen som udhus skal fastholdes

**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](http://www.htk.dk) den 01-07-2022.

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. 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](http://bygogmiljoe.dk)).

**Sagsfremstilling**

Der er den 9. maj 2022 (med fyldestgørende oplysninger den 14. juni 2022) søgt om landzonetilladelse til overførsel af 57 m<sup>2</sup> af eksisterende udhus til nabomatrikel i forbindelse med ændring af skel på ovennævnte ejendom.

Sagsbehandler  
*mariese*

DokLøbenr.  
119905/22

Sagsløbenr.  
22/11087

Ejendommen matr.nr. 3b er på 2694 m<sup>2</sup> og matr.nr. 3u på 1894 m<sup>2</sup>. Begge matrikler er beliggende i landzone og er ikke noteret med landbrugspligt.

I forbindelse med overførsel af et areal på 325 m<sup>2</sup> fra matrikel nr. 3b til 3u, for at opnå bedre tilkørselsforhold og bedre udnyttelse af udhusarealer, overføres også en del af et eksisterende udhus (bygning nr. 6 i BBR) på 57 m<sup>2</sup>.

Bygningen er udført i gule mursten som stuehusene, med uudnyttet tagetage. Taget er belagt med pandeplader, som ønskes udskiftet med sorte trapezaluplader. Der oplyses, at der opføres en brandmur der, hvor bygningen opdeles.

### **Lovgivning**

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".

Ved begrebet "udstyknings" forstås, at det registreres i matriklen, at areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidigt udgør en ny samlet fast ejendom, jf. § 6 i udstykningsloven. Der kræves ikke landzonetilladelse til andre matrikulære ændringer end udstykning, herunder f.eks. arealoverførsler.

Udhusbygninger på mere end 50 m<sup>2</sup> kræver landzonetilladelse. Der kan normalt meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50-100 m<sup>2</sup> i tilknytning til enfamiliehuse.

Ejendommen er desuden omfattet af Lokalplan 6.07 - Hedeland, vest for Reerslev landsby. I henhold til lokalplanens § 3 skal området bevares i dets nuværende form til helårsbeboelse eventuelt med produktionsbygninger for landbrug, gartneri og lignende (landbrugsformål). Der må ikke opføres ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger. Der må kun være 1 bolig pr. ejendom.

### **Vurdering**

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Arealoverførslen kræver ikke i sig selv en landzonetilladelse
- Overførslen af 57 m<sup>2</sup> udhusbygning kræver landzonetilladelse
- Udhusbygningen ændrer ikke anvendelse og er ikke en nyopførelse og kan derfor godkendes i henhold til bestemmelserne i lokalplan 6.07.

### Natur

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er en sø, der ligger ca. 140 meter syd for ejendommen.

Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er Vasby og Senge-løse mose (H124) samt Roskilde Fjord (H120), som ligger henholdsvis ca. 8,7 km nord for og 7 km nordvest for matriklen. Det vurderes i kraft af afstanden fra ejendommen til nærmeste Natura 2000-område, at ændring af skel 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 opret-holdes.

### **Naboorientering**

Ejendommen ligger ca. 300 meter øst for nærmeste nabobeboelse. Da flytning af skel samt overførsel af areal og del af udhus ikke vil være synligt for de omkringliggende naboer vurderes det, at ændringen er af underordnet betydning.

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. Høje-Taastrup Kommune har derfor ikke orienteret naboerne.

### **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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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.

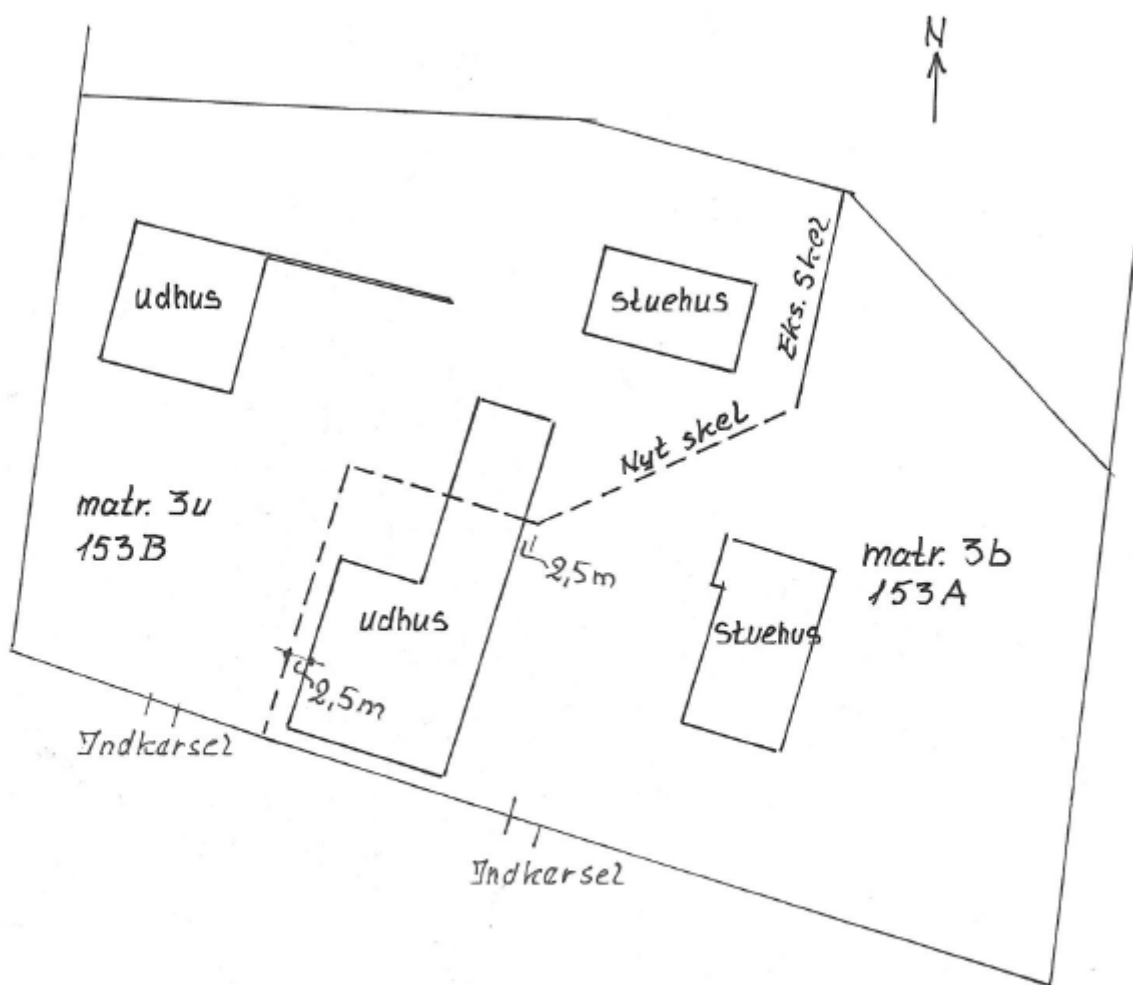
Med venlig hilsen

Marie Severin  
Landzonemedarbejder

### **Vedlagt:**

- Kortbilag A – ny placering af skel

Bilag A



1:500

Stærkendevej 153A & 153B