



28-01-2025

Ekspeditionstid:

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

Meddelelse om landzonetilladelse til nyt énfamiliehus på ejendommen Bækgårdsvej 4, 2640 Hedehusene - matr. 18a Soderup By, Fløng

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

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

1. Huset opføres som ansøgt i 1 plan med sadeltag og murede gavle. Facader udføres i mursten i lys gul nuance med lyse fuger.

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 28-01-2025.

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. 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).

Sagsfremstilling

Der er den 6. august 2024 (med fyldestgørende oplysninger den 7. januar 2025) søgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt énfamiliehus på 183 m² med integreret garage på 67 m² på ovenstående ejendom.

Huset opføres i 1 plan med sadeltag og murede gavle. Facader udføres i mursten i lys gul nuance (Egernsund Wienerberger, farve nr. EW2169 Cold Hawaii) med en lys fuge. Tag beklædes sorte betontagsten og den sydvendte tagflade beklædes med solpaneler, som placeres som angivet på tegninger (situationsplan vist i bilag A og plan og facadetegninger i bilag B).

Lovgivning og anden planlægning

Ejendommen på 1199 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".

Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af udpegning som kulturhistoriske bevaringsværdier, værdifuldt kulturmiljø, bevaringsværdigt landskab og særligt værdifuldt landbrugsområde i Kommuneplan 2021. Inden for disse udpegninger må der kun meddeles tilladelse til byggeri, anlæg eller ændret arealanvendelse, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe de kulturhistoriske værdier eller muligheden for at styrke eller genoprette disse værdier. De særlig værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til jordbrugsformål i form af landbrugs- eller skovbrugserhverv.

Ejendommen ligger derudover i en bevaringsværdig landsby, der udgør en vigtig del af kommunens kulturarv og er særligt velbevaret, derfor skal ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende landsbymiljø, jf. Kommuneplan 2021. Nye enfamiliehus bør opføres som længehus i 1 eller halvanden etage og med sadeltag. Facader skal enten fremstå pudsede eller i røde eller gule mursten, således at det passer ind i det omkringliggende miljø.

Vurdering

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Opførelse af et nyt énfamiliehus kræver landzonetilladelse,
- Énfamiliehuset opføres som erstatning for et gammelt hus, som nedrives, og med omtrent samme placering som det gamle hus. Opførelsen vil derfor være en videreførelse af en eksisterende lovlig anvendelse, og vil derfor ikke være i strid med kommuneplanens udpegninger.
- Udformning af huset i én etage med murede gavle, indbygget garage, karnap og gule mursten som ansøgt, vil passe ind i det eksisterende landsbymiljø.

International naturbeskyttelse

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er en braddam ca. 20 meter mod nord og et engareal, der ligger ca. 250 meter sydøst for stedet hvor huset opføres.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder er Natura 2000-områderne Sengeløse/Vasby Mose og Roskilde Fjord, som ligger henholdsvis ca. 3 og 6,3 km fra ejendommens bygninger. 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 Sengeløse/Vasby Mose er der registreret en del ynglelokaliteter for Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø, der begge er bilag IV-arter.

Det er kommunens vurdering, at opførelse af et nyt énfamiliehus ikke vil have nogen indvirkning på naturforholdene uden for ejendommen og vil dermed ikke påvirke hverken Natura 2000-områderne eller bilag IV-arter negativt.

Naboorientering

Énfamiliehuset skal ligge ca. 6 meter vest for nærmeste nabobeboelse (Bækgårdsvej 10, 2640 Hede-husene).

Kommunen har i henhold til planlovens § 35, stk. 4 orienteret de nærmeste naboer, hvilket ikke har resulteret i bemærkninger til projektet.

Med venlig hilsen

Marie Severin
Landzonemedarbejder

Vedlagt:

- Bilag A – situationsplan
- Bilag B – plan- og facadetegninger

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.

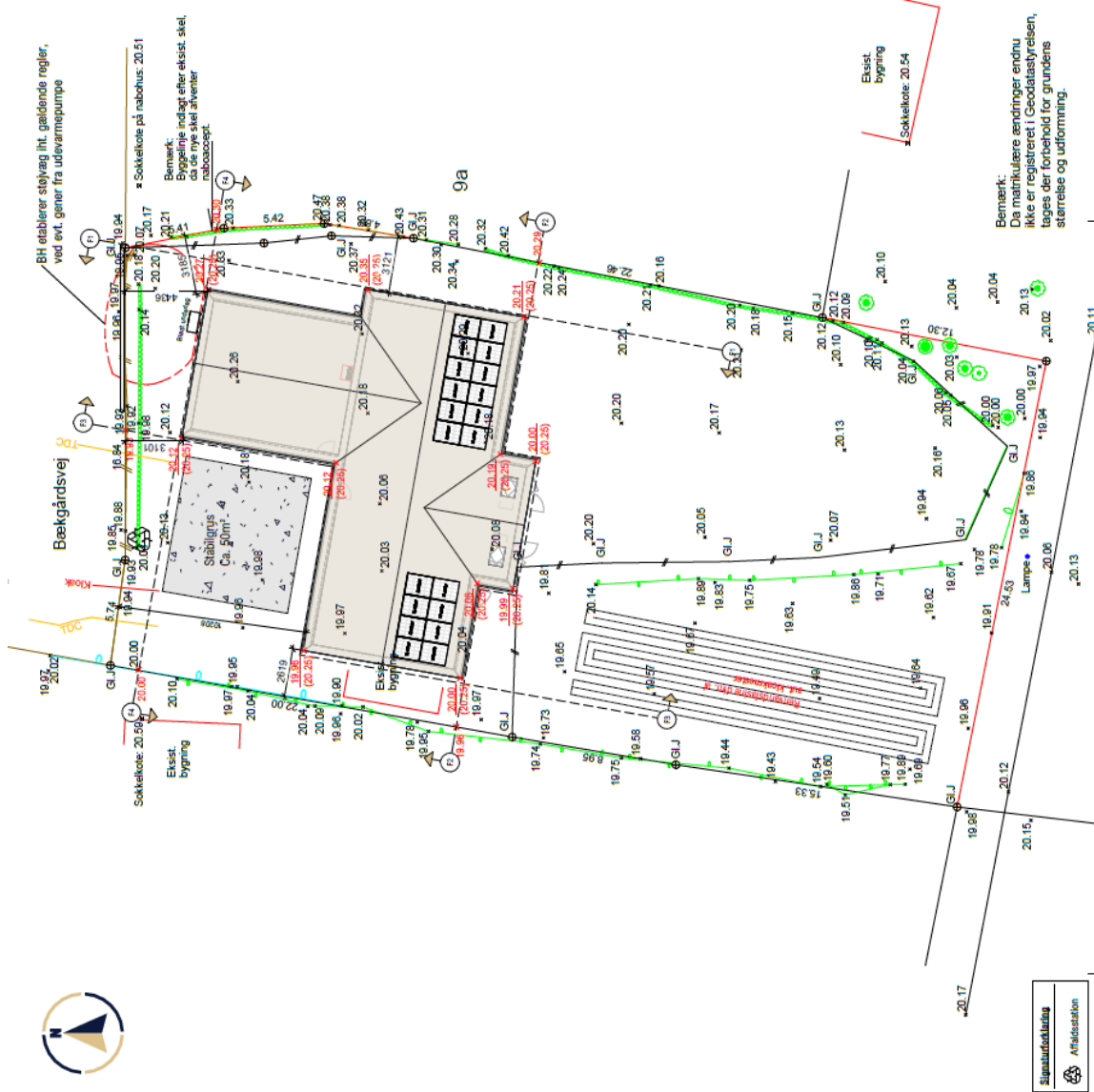
Klage skal være indgivet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen, jf. § 2 i Bek nr. 130 af 28/01/2017. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort gælder klagefristen fra offentliggørelsens dato. Klagen bliver afgjort af Planklagenævnet, og denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt ved dette brev eller offentliggørelsen, jf. planlovens § 62.

Bilag A

10.2 - Situationsplan (Myndighed)

Marked information	18a Ejert af: Sønderup By, Flång Grundareal: 1198 m ² Byggefæstet areal: 35 m ²
Subjektive information	183 m ² Overdækket areal: 0 m ² Carport / garage: 67 m ² Anvendt fladtag: 35 m ²
Subjektive information	250 m ² Byggefæstet areal: 17,8 %
Energi information	BR2018 Energigrænse: Varmepumpe Varmekilde: Solceller - 20 stk. Supplerende energikilde: Solceller - 20 stk.
Terrænregulerings information	Koler er DVS80 Koler: 20,40 Søkkelote / OK Gulvklode: X xxx Eksisterende koler: Xxxxx Fremtidig terrænklode: Xxxxx
Grundforskrift	Bygningens udseende og konstruktion skal være i overensstemmelse med den gældende lokalplan og den gældende tekniske bestemmelser.
Lokalplan information	Eventuelle indregistrerede bebyggelsesplaner skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og eventuelt godkendte ændringer heraf. Advarsel om lokalplanens ændringer og eventuelle ændringer i planens indhold skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og eventuelt godkendte ændringer heraf.
Færdiggørelses information	2 meter Afstand fra skel: 5 meter Afstand fra bygning: 2 meter

Rev. nr.	Rev. Beskrivelse	Rev. Anvendt	Rev. Dato
Hæfte nr.	V 183 / 03 67	Sag:	18.439
Bygherre:	Ann Christoff og Stefan Herdichsen	Dato:	18.07.2024
Byggeår:	Bælgårdsvej 4, 2640 Høshusene	Arbejder:	PHO
Emne:	Situationsplan (Myndighed)	Bygger:	
		Målestok:	1:200
		Alle mål i mm	
		Tegnings nr.:	10.2



Bilag B

