

10-07-2024

Ekspeditionstid:

Mandag - Onsdag 10.00 - 14.30

Torsdag 10.00 - 17.00

Fredag 10.00 - 13.30

Meddelelse om forlængelse af landzonetilladelse til midlertidig opstilling af én beboelsespavillion på ejendommen Østre Vindingevej 91, 4000 Roskilde – Matr.nr.: 76e Marbjerg By, Fløng

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele forlængelse landzonetilladelse til midlertidig opstilling af én beboelsespavillion på ovennævnte ejendom.

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

1. Beboelsespavillionen kan benyttes som midlertidig bolig for ejendommens ejer i perioden 01.07.2024 - 31.12.2025.
2. Beboelsespavillionen skal fjernes senest 1 måned efter at reovering af bygningerne er fuldført dog senest d. 31.01.2026.

Tilladelsen er betinget af:

At der tinglyses et fjernelsesvilkår for beboelsespavillionen.

Vilkåret skal fastsætte:

- at ejeren accepterer, at ovenstående bygninger og anlæg fjernes uden udgift for det offentlige, hvis transportkorridoren senere tages i brug for at gennemføre et overordnet infrastrukturanlæg,
- at bygningerne skal opføres som lette konstruktioner, der nemt kan fjernes, og at bygningerne ikke senere må ombygges.

Vilkårene skal tinglyses for ejerens regning, og omkostningerne påhviler ejeren, jf. planlovens § 55.

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 10-07-2024.

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

Byggetilladelse

Byggeprojekt kræver byggetilladelse jf. byggeoven. 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 5. juni 2024 med fyldestgørende oplysninger søgt om landzonetilladelse til forlængelse af landzonetilladelse af d. 6. oktober 2022 til midlertidig opstilling af en beboelsesvogn i forbindelse med renovering af bygningerne på ejendommen.

De eksisterende bygninger, bestående af stuehus, stald og lade, har stået tomme i ca. 1,5 år og skal renoveres for at igen at kunne anvendes. Der skal samtidigt ryddes op på grunden.

På grund af udfordringer i renoveringsprocessen vil projektperioden blive forlænget i forhold til det oprindeligt forventede. Det forventes, at nye tegninger og indhentelse af ny byggetilladelse kan færdiggøres i efteråret 2024 og at den nye byggeperiode vil løbe fra start 2025 til forventet indflytning ultimo 2025. I den forbindelse er det nødvendigt med en beboelsesvogn til midlertidig beboelse for ejendommens ejere.

Beboelsesvognen forbliver på samme placering ca. 20 meter syd for de eksisterende bygninger. Den er på ca. 30 m² med en længde på 10 meter, bredde 3 meter, højde 3 meter, placeres på punktfundament og er beklædt med sortmalet træ.

Lovgivning

Ejendommen på 10.211 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". Formålet med dette er at hindre spredt bebyggelse i det åbne land og at beskytte jordbrugsmæssige og landskabelige værdier. Længerevarende opstilling af f.eks. beboelsesvogne kræver en landzonetilladelse.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 6.09 for Hedeland Nord, og er beliggende indenfor et større område i hovedstadsområdet, som siden 1973 og senest i Fingerplan 2017 er udlagt til transportkorridor. Herudover er området i Fingerplan 2019 udpeget som ydre grøn kile.

Ejendommen er desuden omfattet af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skovbyggelinjer og er udpeget som område med særlige beskyttelsesinteresser i Grønt Danmarkskort.

Bestemmelsen i Lokalplan 6.09 § 3 nr. 1 fastsætter, at ejendommen skal bevares i dens 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 én bolig på ejendommen.

I henhold til Landsplandirektivet Fingerplan 2007 § 21 skal den kommunale planlægning bl.a. sikre at den langsigtede reservation af transportkorridorer til fremtidig overordnet trafik infrastruktur og tekniske anlæg fastholdes samt, at transportkorridorenes landzone arealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme. Midlertidige bygninger og anlæg kan undtagelsesvis tillades i transportkorridoren i landzone.

I henhold til Fingerplanens § 19, skal kommuneplanlægningen i de ydre grønne kiler bl.a. sikre, at områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

Bestemmelsen om skovbyggelinjen gælder for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt for alle offentlige skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Vurdering

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Opstilling af beboelsespavillionen er midlertidig og vil ophøre umiddelbart efter at renoveringen af de nuværende bygninger er fuldført. Det skønnes derfor, at vedtagelsen om kun én bolig på ejendommen overholdes.
- Da beboelsespavillionen er placeret i tilknytning til de eksisterende bygninger, vurderes den ikke at være ødelæggende for de landskabelige hensyn og samtidig sikres, at bebyggelsen samlet set ikke får karakter af spredt bebyggelse.

Natur

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er en mose, der ligger ca. 50 meter øst for bygningerne.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder er Natura 2000-områderne Sengeløse/Vasby Mose og Roskilde Fjord, som ligger henholdsvis ca. 7,5 og 5 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 Hedeland er der registreret en del ynglelokaliteter for Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø, der begge er bilag IV-arter.

Der er registreret flagermus i området, der er derfor i henhold til Artsfredningsbekendtgørelsen, forbud mod forsætlige drab og forstyrrelser af flagermus samt forbud mod at fælde hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til den 31. august. Desuden skal de myndigheder, der skal træffe afgørelse i forskellige sager på miljø- og naturområdet, sikre, at der ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder.

Det er kommunens vurdering, at opstilling af beboelsespavillionen i tilknytning til bygningerne ikke vil have nogen indvirkning på naturforholdene uden for ejendommen og vil dermed ikke påvirke hverken Natura 2000-områderne eller bilag IV-arter negativt.

Andre udpegninger

Stedet, hvor beboelsespavillionen vil blive opført, ligger inden for en skovbyggelinje. Naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinjer og planlovens landzonebestemmelser er tilpasset hinanden således, at forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke gælder, når der meddeles landzonetilladelse efter planlovens §, 35 stk. 1, til bebyggelse m.v. på arealer inden for en skovbyggelinje. Dette skyldes, at hensynene til natur og landskab, som er formålet i naturbeskyttelsesloven § 17 generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I nærværende tilfælde vil det ansøgte byggeri således ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Skoven i Hedeland, som kaster en skovbyggelinje, ligger øst for ejendommen. Det vurderes, at det ansøgte ikke påvirker den nært beliggende skovs værdi som landskabselement, da etablering af det ansøgte ikke vil hindre det frie udsyn til skoven fra omgivelserne.

Høje-Taastrup Kommune vurderer, at skovbrynene i den nært beliggende skov fortsat vil være værdifulde levesteder for planter og dyr efter etableringen af det ansøgte. Dette begrundes med, at det ansøgte ligger relativt langt fra skovbrynene og ikke forventes at påvirke disses værdi som levested for planter og dyr.

Naboorientering

I kraft af beboelsespavillionens relativt beskedne størrelse og da den vil være delvist afskærmet af beplantning vurderes det, at den ikke umiddelbart vil være synlig for de nærmeste nabobeboelser.

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.

Kommunen skønner på baggrund af det oplyste og ovenstående, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne samt, at ikke andre end ansøger har partsstatus i sagen. Høje-Taastrup Kommune har derfor ikke foretaget en naboorientering.

Med venlig hilsen

Marie Severin
Landzonemedarbejder

Vedlagt:

- Kortbilag A – ejendommen og placering af beboelsespavillionen
- Bilag B - facadetegning

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.

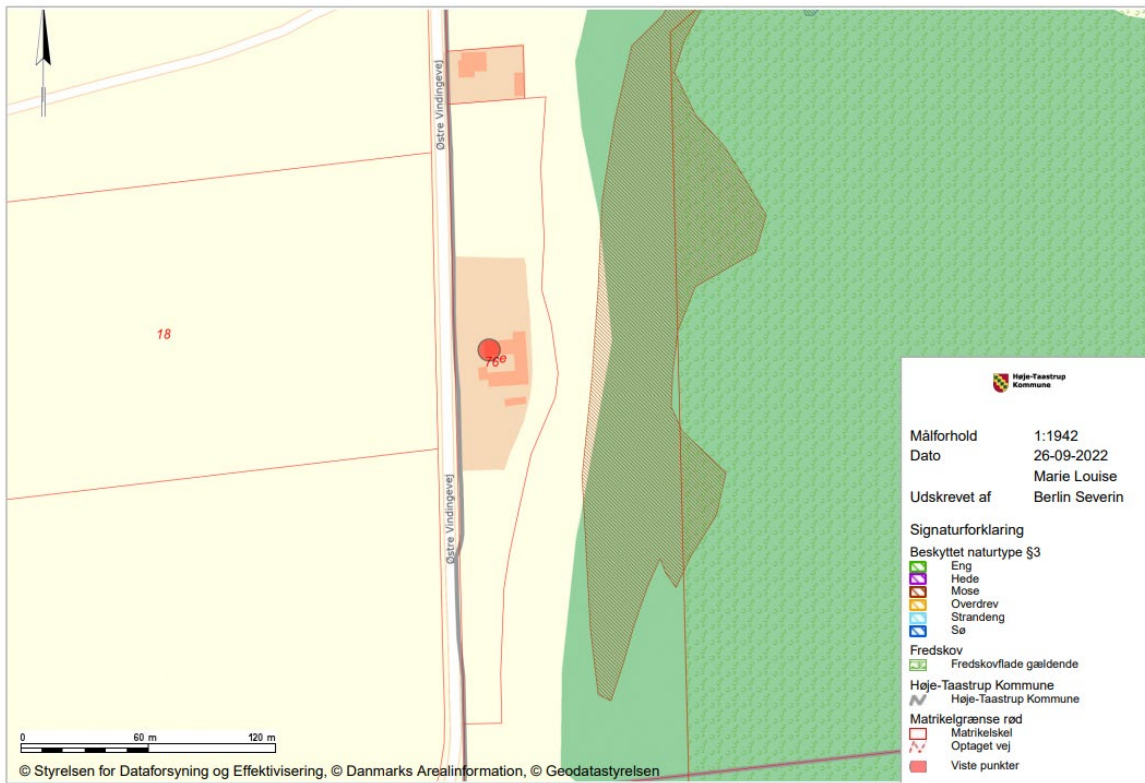
Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan klage, hvis du f.eks. mener, kommunen ikke har haft ret til at træffe en afgørelse eller ikke har fulgt de rigtige procedurer. Du kan også klage over kommunens skøn.

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.

Kortbilag A

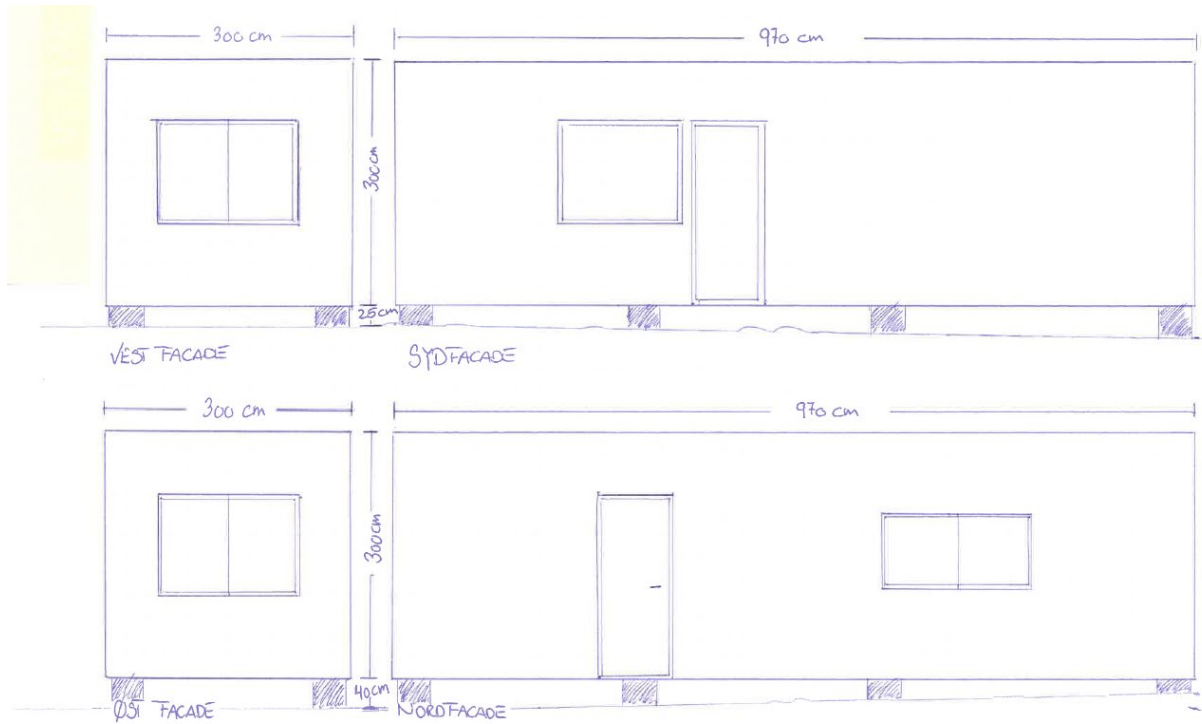


Placering af ejendommen Østre Vindingevej 91, matrikel nr. 76e



Situationsplan. – Pavillon markeret med gult.

Bilag B



1:50