



12-09-2024

Ekspeditionstid:

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

### **Meddelelse om landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen Engbrinken 17, 2630 Taastrup – matr.nr. 6b Sengeløse By, Sengeløse.**

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 238 m<sup>2</sup> samt carport og redskabsrum på i alt 62 m<sup>2</sup> på ovennævnte ejendom.

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

1. At den nye bolig opføres som et fritliggende énfamiliehus som ansøgt,
2. At den maksimale terrænregulering i forbindelse med byggeriet ikke overstiger 0,6 meter.

#### **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](http://www.htk.dk) den 12-09-2024.

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

#### **Sagsfremstilling**

Der er den 30. maj 2024 (med fyldestgørende oplysninger den 29. juli 2024) søgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 238 m<sup>2</sup> samt carport og redskabsrum på i alt 62 m<sup>2</sup> på ovennævnte ejendom.

Enfamiliehuset opføres med et bebygget areal på 274 m<sup>2</sup>, som omfatter boligareal på 238 m<sup>2</sup> samt en indbygget terrasse på 36 m<sup>2</sup>. Der opføres desuden en carport med indbygget redskabsrum med et

samlet areal på 62 m<sup>2</sup>. Begge bygninger opføres i et plan med tag med valmede gavle. Facader opføres i mursten som vandskures hvide. Placering og udformning ses i bilag A.

Grundet placering af carport og bolig søges i forbindelse med byggeriet om dispensation fra lokalplan nr. 7.18, § 8 omhandlende terrænregulering på +/- 0,3 m fra eksisterende terræn. Omfanget af overskridelsen omfatter påfyldning på omkring 26 – 27 cm mod det nordlige skel. Terrænreguleringen skal enten stoppe 1 meter fra skel sådan, at regnvandet kan nå at nedsive inden skel eller ved at lave et vandret niveau for græs og afslutte med en støttemur. Omfanget af terrænregulering ses på situationsplanen i bilag A.

### **Lovgivning og anden planlægning**

Ejendommen på 1488 m<sup>2</sup> 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".

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme 4.B.4, hvori området udlægges til boligområde. I Kommuneplan 2021 er ejendommen desuden omfattet af udpegning af område med særlige naturbeskyttelsesinteresser og bevaringsværdigt landskab. 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 særlige værdier, som ligger til grund for udpegningen eller muligheden for at styrke eller genoprette disse værdier.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 7.18 for Sengeløse By, delområde A7. I henhold til lokalplanens bestemmelser må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overskride 25%, Bygninger må ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage, facadehøjde må maksimalt være 3,75 meter, gavlhøjde maksimalt 8 meter, og taget skal udformes som sadeltag med taghældning på mellem 25 og 45 grader, jf. § 6.

Det ansøgte ligger indenfor kirkebyggelinjen for Sengeløse Kirke. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet, jf. naturbeskyttelseslovens § 19. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

### **Vurdering**

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- At opførelse af en ny énfamiliebolig kræver landzonetilladelse,
- At dispensation for terrænregulering kan indarbejdes i byggetilladelse, da det vurderes at der er medtaget foranstaltninger i projektet, sådan at der ikke vil opstå gener for naboer,
- At dispensation for lokalplanens § 6 vedr. udformningen af taget med helvalm som ansøgt kan indarbejdes i byggetilladelse. Begrundelsen for dispensation er, at ejendommen ligger udenfor landsbykernen, og at det valmede tag derfor ikke vil have indflydelse på fastholdelse af landsbypræget.

### International naturbeskyttelse

Med baggrund i EU-habitatdirektivet er der i Danmark udpeget Natura2000-områder til beskyttelse af en række naturtyper og arter. Inden kommunen kan træffe en afgørelse om landzonetilladelse, skal kommunen jf. habitatbekendtgørelsens § 6 vurdere, om et projekt kan påvirke Natura2000-områder.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Natura 2000-området Sengeløse/Vasby Mose som ligger ca. 90 meter nord for stedet, hvor det nye hus opføres. Udpegningsgrundlaget for Sengeløse/Vasby Mose er en række naturtyper, herunder rigkær, tidvis våd eng og skovbevokset tørvemose samt arterne skæv vindelsnegl, sumpvindelsnegl og stor vandsalamander.

Det er kommunens vurdering, at opførelsen af et nyt hus placeret på den nordlige del af grunden ikke ændrer på de hydrologiske forhold ift. Natura2000-området. Det nye hus placeres på det eksisterende haveareal, og det vurderes ikke at der vil ske ændringer uden for selve ejendommen.

Af habitatdirektivets bilag IV 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. Den nærmeste lokalitet med ynglefund af både Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander ligger ca. 50 meter øst for ejendommen. Dette vandhul ligger inden for Sengeløsemose-fredningen, der grænser op til ejendommens østlige skel. Det fredede område indeholder mange velegnede rasteområder. Det er dog overvejende sandsynligt, at ejendommen Engbrinken 17 også indgår som en del af rasteområdet. Det er kommunens vurdering, at etableringen et nyt hus til erstatning for et nyligt nedrevet hus ikke har nogen betydning for det samlede rasteområde for de beskyttede arter, og dermed ikke vil påvirke områdets padder negativt.

Der er på nuværende tidspunkt ikke nogen træer på ejendommen og opførelsen af huset vil således ikke påvirke eventuelle flagermus i området negativt.

### **Naboorientering**

Enfamiliehuset skal ligge ca. 20 meter syd for nærmeste nabobeboelse (Engbrinken 7, 2630 Taastrup).

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 - placering og udformning af de nye bygninger

### **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.

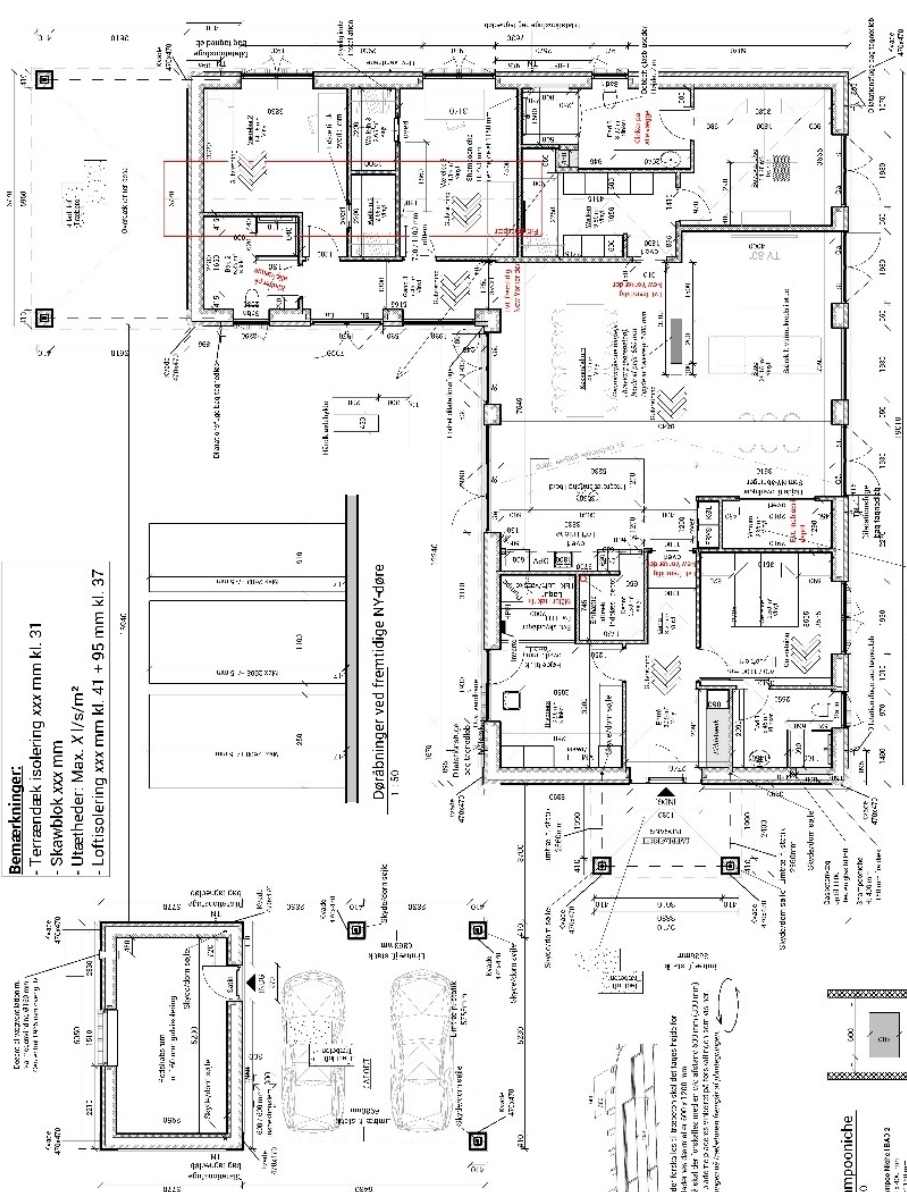
Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan klage, hvis du f.eks. mener, kommunen ikke har haft ret til at træffe en afgørelse eller ikke har fulgt de rigtige procedurer. Du kan også klage over kommunens skøn.

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 videregiver 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.





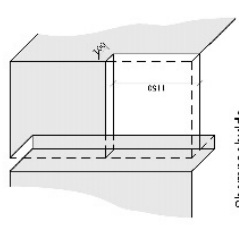
**Bemærkninger:**  
 - Terrændæk Isolering xxx mm kl. 31  
 - Skivblok xxx mm  
 - Ulagheder. Max. X l/s/m<sup>2</sup>  
 - Loftisolering xxx mm kl. 41 + 95 mm kl. 37

**Døråbninger ved fremtidige NY-døre**  
 1:50

Gæsteboligsareal 1471,32 m <sup>2</sup>			
nr	areal	enhed	kommentar
1	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
2	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
3	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
4	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
5	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
6	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
7	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
8	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
9	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
10	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
11	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
12	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
13	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
14	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
15	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
16	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
17	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
18	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
19	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal
20	1471,32	m <sup>2</sup>	areal af gæsteboligsareal

**LUFTTÆTHEDEN I DØRSØRT BÆNDE**  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2017  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2018  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2019  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2020  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2021  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2022  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2023  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2024  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2025  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2026  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2027  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2028  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2029  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2030

**YEREN I DØRSØRT BÆNDE**  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2017  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2018  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2019  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2020  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2021  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2022  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2023  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2024  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2025  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2026  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2027  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2028  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2029  
 - 287,27 m<sup>2</sup> i 2030



**Shampoohyde**  
 1:50

Byggesag: Engbrinken 17, 2630 Taastrup  
 Bygherre: Højgaard  
 Tegner: Højgaard  
 Dato: 31.05.2024  
 Skitse: 452118  
 Tegning: 2





