



20-03-2024

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

Meddelelse om landzonetilladelse til ny énfamiliebolig på ejendommen Hovmarksvej 4, 2640 Hedehusene – matr.nr.: 22a Sterkende By, Reerslev.

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele lovliggørende landzonetilladelse til opførelse af en ny énfamiliebolig på ovennævnte ejendom som ansøgt.

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

1. Den nye bolig opføres med omtrent samme beliggenhed, samme størrelse og samme udformning som den tidligere bolig på ejendommen. Det samlede boligareal må ikke overstige 246 m²,
2. Der opføres ikke mere end én bolig på ejendommen.
3. Der tinglyses ikke et fjernelsesvilkår på den nye bolig, da den opføres som erstatning for den tidligere bolig på ejendommen, som nedrives.

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. Bek nr. 130 af 28/01/2017.

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.htk.dk den 22-03-2024.

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 23. februar 2024 (med fyldestgørende oplysninger d. 28. februar 2024) søgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt énfamiliehus til erstatning for den gamle bolig som nedrives.

Det nye énfamiliehus skal have omtrent samme placering og størrelse som det eksisterende. Det får et bebygget areal på 180 m², en udnyttet del af tagetagen på 66 m², det samlede boligareal bliver derved på 246 m². Huset opføres som et længehus med sadeltag i 1½ etage. Facaderne bliver udført med gult pudset murværk og en højde fra terræn til oversiden af taget på 3,5 meter. Gavlhøjden må ikke overstige 8,5 meter. Vinduesrammer holdes i mørkebrun nuance. Tagbeklædning udføres i sorte matte tegl. Placering og udformning ses på kortbilag A og B.

Der er d. 17. november 2023 givet tilladelse til nedrivning af den gamle bolig, da den er i dårlig stand, og da der er konstateret skimmelsvamp i vægge og gulv.

Lovgivning og anden planlægning

Ejendommen på 1,8 hektar 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 jordbrugs-mæssige og landskabelige værdier. Virksomhedsaktiviteter som ikke er direkte afhængig af en placering i landzonen, henvises som udgangspunkt til arealer der er planlagt til sådanne virksomhedsformål.

Ved genopførelse af en eksisterende bolig, kan der normalt meddeles tilladelse til en bolig med nogenlunde samme udformning, beliggenhed, størrelse og anvendelse som den nedbrændte eller ødelagte.

Kommuneplan 2021

Ejendommen er i Kommuneplan 2021 omfattet af udpegning som område Kulturhistoriske bevaringsværdier, værdifuldt kulturmiljø 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.

Transportkorridor

Ejendommen er desuden beliggende indenfor et større område i hovedstadsområdet, som siden 1973 og senest i Fingerplan 2017 er udlagt til transportkorridor. Transportkorridoren er en reservation af areal til fremføring af mulige fremtidige, overordnede infrastrukturanlæg. Ejendommen er beliggende i landzone og noteret som en landbrugsejendom. Reservationen skal sikre, at transportkorridorarealerne holdes fri for udlæg af ny byzone i kommune- og lokalplanlægningen, og at landzoneadministrationen inden for reservationen undgår placering af ny bebyggelse til byfunktioner, der ikke har naturlig tilknytning til det åbne land, dvs. bebyggelse, der ikke har med landbrug, skovbrug og lign. at gøre.

Kommunerne skal i sin planlægning og sagsbehandling bl.a. sikre, at transportkorridorernes landzonearealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme, - herunder også anvendelse af arealer.

Vurdering

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- at opførelse af et nyt énfamiliehus forudsætter en landzonetilladelse,
- at Kommunen undtagelsesvis kan give tilladelse til opførelse af et nyt énfamiliehus på 265 m² i transportkorridoren uden fjernelsesvilkår, på grund af den dårlige tilstand af den eksisterende bolig.
- Det ansøgte énfamiliehus vil ikke påvirke naboer, landskab eller de omkringliggende beskyttede naturområder negativt, da det harmonerer med områdets øvrige bebyggelse og karakter.
- at énfamiliehusets udtryk fastholdes i overensstemmelse med udpegning af Kulturhistoriske bevaringsværdier og værdifuldt kulturmiljø.

Naturbeskyttelseslovens § 3 og Natura 2000

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er en sø, der ligger ca. 50 meter nord for containere og overdækning.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder er Natura 2000-områderne Senge-løse/Vasby Mose og Roskilde Fjord, som ligger henholdsvis ca. 8,5 og 10 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.

Det er kommunens vurdering, at opførelse af et nyt énfamiliehus som ansøgt 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

Det nye énfamiliehus ligger ca. 150 meter fra nærmeste nabobeboelser og ejendommen ligger indenfor et område som i Kommuneplan 2021 er udpeget som et område med Kulturhistoriske bevaringsværdier og værdifuldt kulturmiljø.

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

Med venlig hilsen

Marie Severin
Landzonemedarbejder

Vedlagt:

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

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.

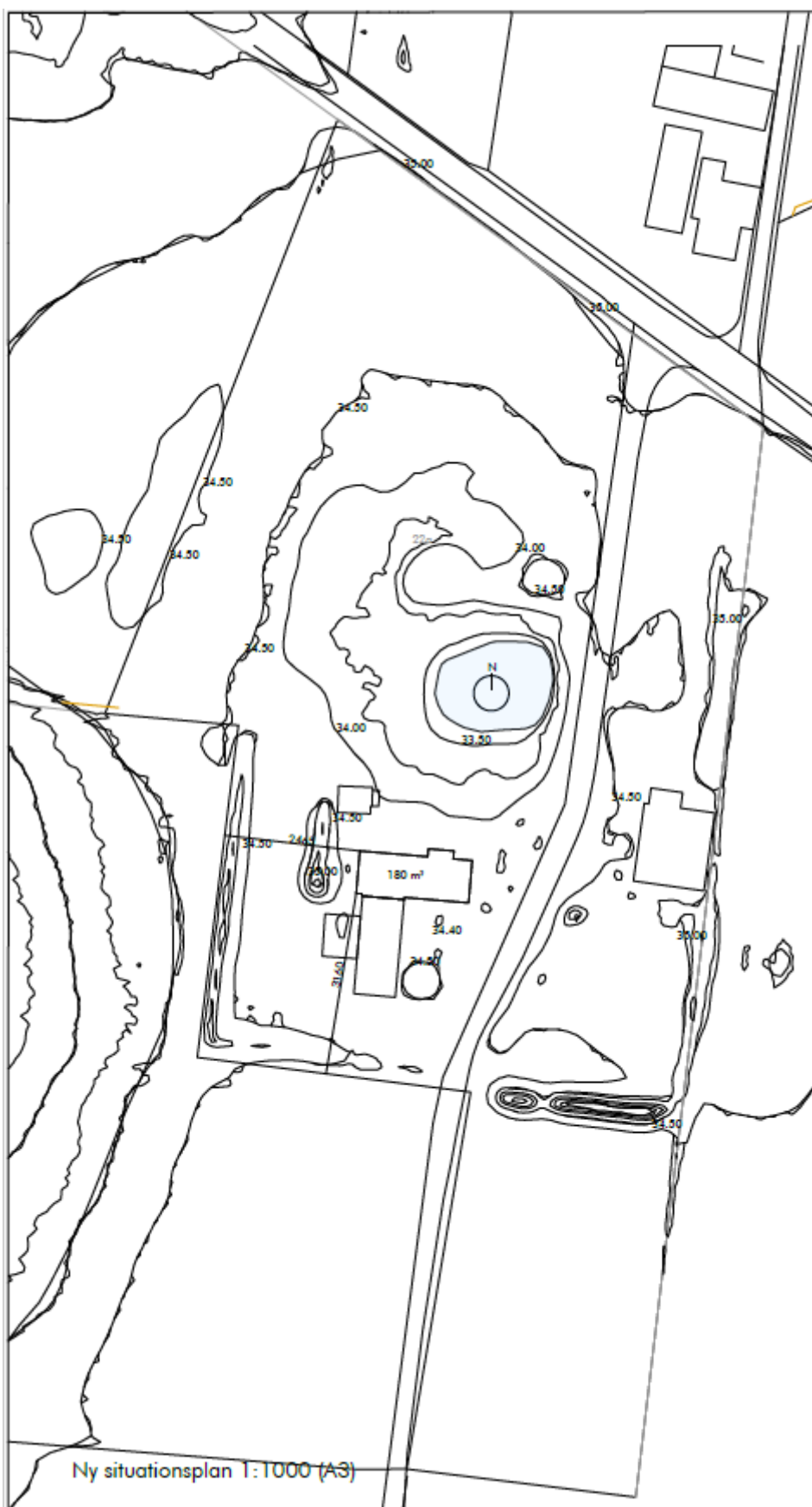
Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan klage, hvis du f.eks. mener, kommunen ikke har haft ret til at træffe en afgørelse eller ikke har fulgt de rigtige procedurer. Du kan også klage over kommunens skøn.

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.

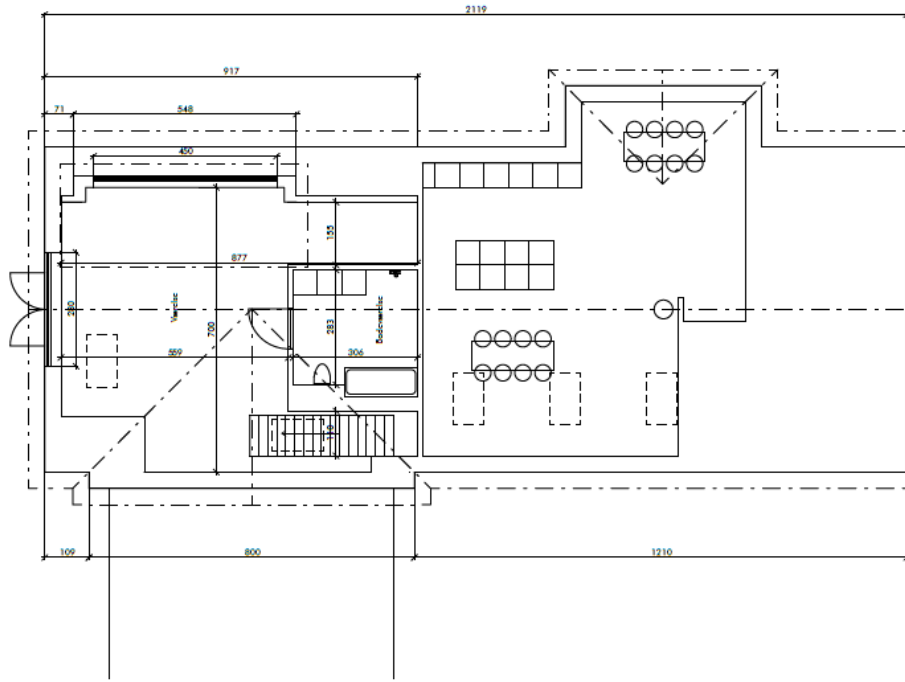
Klage skal være indgivet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen, jf. § 2 i Bek nr. 130 af 28/01/2017. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort gælder klagefristen fra offentliggørelsens dato. Klagen bliver afgjort af Planklagenævnet, og denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. 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.

Bilag A

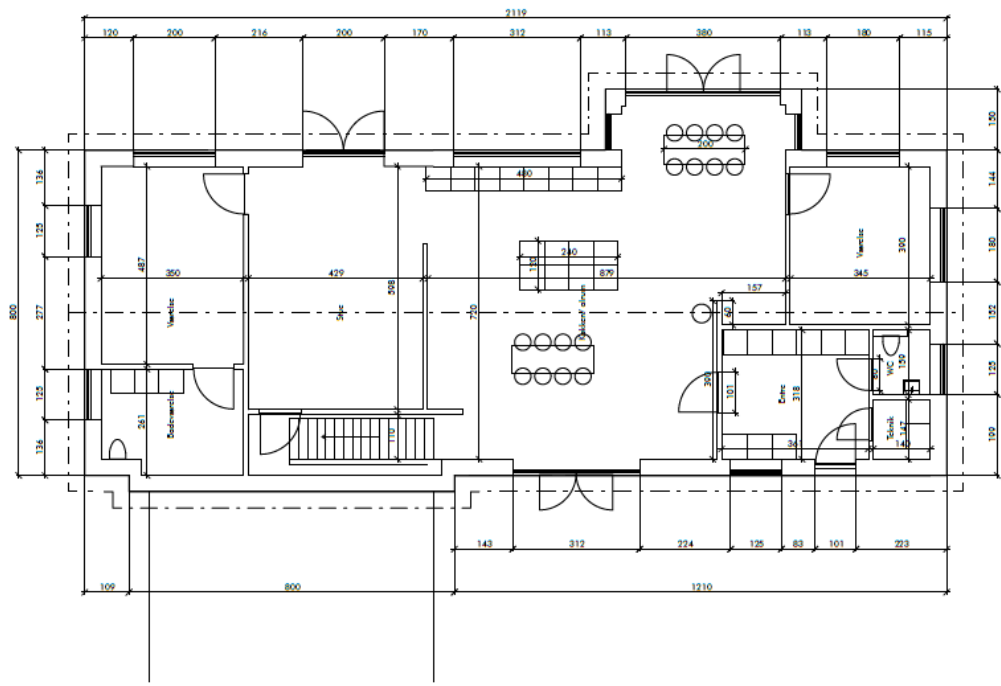


Bilag B

Planløsning 1:100 (A3)



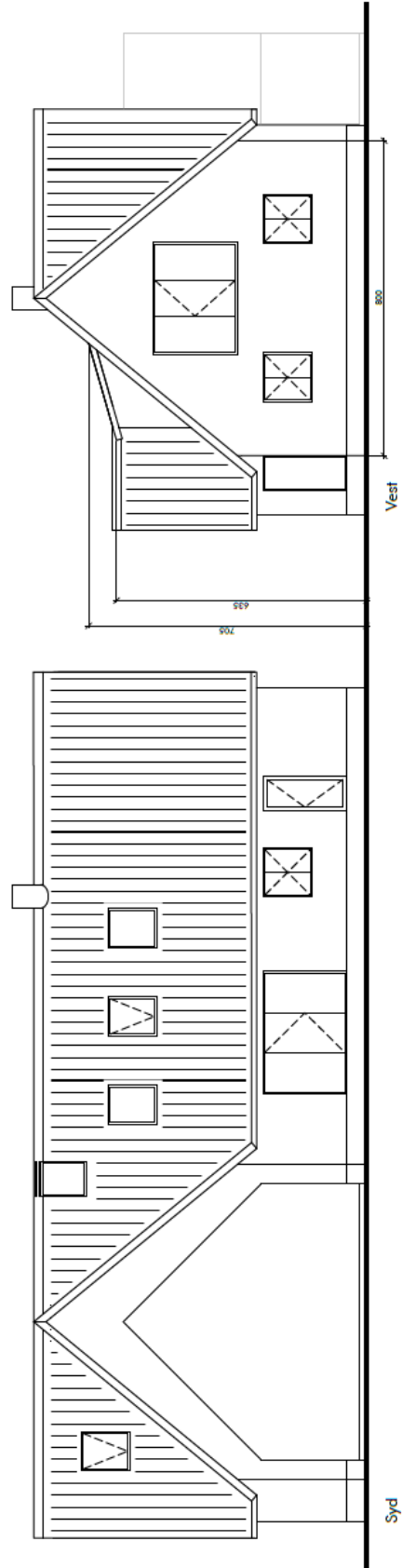
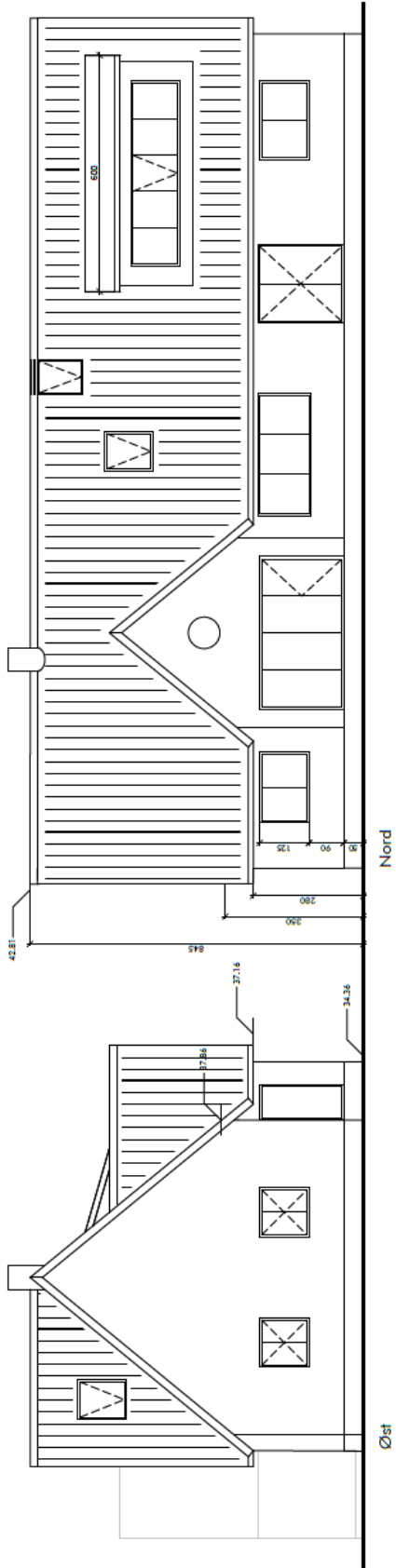
1. sal



Stueplan


HOVMARKSVEJ 4 • 2640 HEDEHUSENE
 AXEL ØRNDRUP, ARKITEKT MAA • TILBYGGER • ØSTER SOGADE 22 • 1357 KØBENHAVN
 TILBYGGER.DK • +45 31796560 • AXEL@ØRNDRUP.COM

Facader 1:100 (A3)



HOVMARKSVEJ 4 • 2640 HEDEHUSENE
AXEL ØRNDRUP ARKITEKT A/S • TILBYGGER • ØSTESBOGADE 22 • 1357 KØBENHAVN
TILBYGGER.DK • +45 37765160 • AXEL@ØRNDRUP.COM