

B.L. INVEST AF 1/4 2004 ApS
Århusgade 62
2100 København Ø

Høje-Taastrup Kommune
Rådhusstræde 1
2630 Taastrup
Tlf: 43591000
www.htk.dk

Dir.tlf.: **43591298**
Email: **mariese@htk.dk**

07-06-2024

Ekspeditionstid:

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

Meddelelse om lovliggørende landzonetilladelse til anvendelse af bygning som kontor og showroom på ejendommen Kallerupvej 56, 2640 Hedehusene – matr.nr. 4b Vasby By, Senge-løse.

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele lovliggørende landzonetilladelse til anvendelse af bygning nr. 2 som kontor og showroom for stilladsvirksomhed som ansøgt på ovennævnte ejendom.

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

1. Bygningen må anvendes til kontor og showroom for stilladsvirksomheden, der lejer sig ind på ejendommen. Der er ikke givet tilladelse til beboelse eller længerevarende ophold,
2. Der må ikke etableres tekøkkener eller kogefaciliteter i bygningen.

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 07-06-2024.

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 7. juli 2023 (med fyldestgørende oplysninger den 18. marts 2024) søgt om lovliggørende landzonetilladelse til eksisterende bygning (bygning nr. 2 jf. BBR).

Den nuværende bygning 2 er opført i 2019, og er placeret på samme fundament som en gammel bygning, der er nedrevet i 2011 (se bilag A). Bygningen måler 6 x 16 meter, samlet areal 100 m². Bygningen er opført i 1 plan med sadeltag, og med murede grå pudsede facader. Der er 2 indgangsdøre og to dobbelte glasdøre på vest facaden og 4 vinduer på øst facaden. Taget er beklædt med sorte tagplader.

Bygningen skal anvendes som kontor og showroom for den stilladsvirksomhed, som lejer sig ind på ejendommen. Der etableres en dobbelt dør mellem de to opholdsrum midt i bygningen. Der er desuden etableret to reposer, en i hver ende af bygningen hen over kontorlokalerne, areal af reposer udgør i alt 29 m². Der er ikke indrettet toiletter i bygningen, og de tidligere opsatte tekøkkener er fjernet.

Lovgivning og anden planlægning

Ejendommen på 12,6 ha ligger i landzone og er omfattet af landbrugspligt.

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1, må der i landzoner ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Et af formålene med landzonebestemmelserne er at sikre, at landskabelige hensyn tilgodeses, og at udviklingen sker i overensstemmelse med planlægningen for området. Bestemmelserne skal således modvirke spredt og uplanlagt by - og erhvervsudvikling i det åbne land. Erhverv som ikke har forbindelse med jordbrugshvervene, skal som hovedregel henvises til erhvervsområder i byzone.

I landzonetilladelse af d. 10. marts 1999 er der givet tilladelse til at ejendommen benyttes til oplag af stilladsdele og en mindre udendørs oplagsplads på en række vilkår.

Ejendommen er desuden omfattet af bestemmelser i Fingerplan 2019, § 19 om de ydre grønne kiler. Arealer omfattet af udpegningen skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

Ejendommen oprindelige bygning nr. 2 er nedrevet i 2011, og de 2 eksisterende bygning nr. 2 er opført i 2019 uden landzone- og byggetilladelse. Der er således gået 8 år fra de gamle bygninger er nedrevet til de nye er opført. En hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som ville kræve tilladelse efter § 35, stk. 1 kan bortfalde, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. Planlovens § 56, stk. 4.

Vurdering

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Opførelse af ny bebyggelse kræver en landzonetilladelse,
- Bygningen er opført på samme placering og med samme udformning som den bygning der blev nedrevet i 2011. Det vurderes derfor, at genopførelsen ikke er i modstrid med udpegningen af ydre grønne kiler.
- Udformningen af bygningen harmonerer med den øvrige bebyggelse på ejendommen og med det åbne landskab. Det vurderes derfor, at genopførelsen ikke er i modstrid med landskabelige hensyn.

Naturbeskyttelseslovens § 3 og Natura 2000

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er en sø, der ligger ca. 110 meter sydvest for bygningen.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder er Natura 2000-områderne Sengeløse/Vasby Mose og Roskilde Fjord, som ligger henholdsvis ca. 2,5 og 7,5 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.

Det er kommunens vurdering, at den opførte bygning 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

Bygningen ligger ca. 90 meter øst for nærmeste nabobeboelse (Kallerupvej 54, 2640 Hedehusene). Da der er tale om en lovliggørelse af en bygning, som er opført i 2019, da bygningsmassen svarer til den oprindelige og da stilladsvirksomheden, som benytter bygningen, benytter begge ejendomme, vurderes det, at det ikke umiddelbart er væsentligt med en naboorientering.

Kommunen skønner på baggrund af det oplyste og ovenstående, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne og har derfor ikke foretaget en naboorientering.

Med venlig hilsen

Marie Severin
Landzonemedarbejder

Vedlagt:

- Bilag A – Placering af bygning 2
- Bilag B – Plan-, snit- 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.

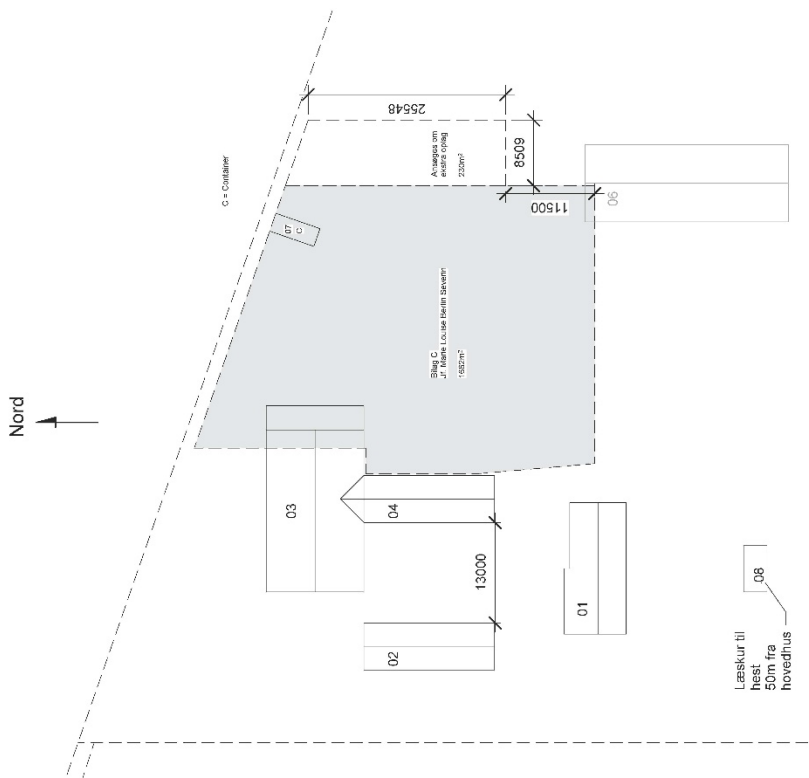
Tegn. nr.: 01

MATRIKEL 4B: 125.595M²

- EKSISTERENDE J.F. BBR:**
- 01 BYGNINGENS ANVENDELSE 110: 140M²
 - 02 BYGNINGENS ANVENDELSE 210: 100M²
 - 03 BYGNINGENS ANVENDELSE 323: 250M²
 - 04 BYGNINGENS ANVENDELSE 210: 112M²
 - 05 BYGNINGENS ANVENDELSE 210: 45M²
 - 06 BYGNINGENS ANVENDELSE 999: 263M²

LOVLIGGØRELSE AF BYGNING:

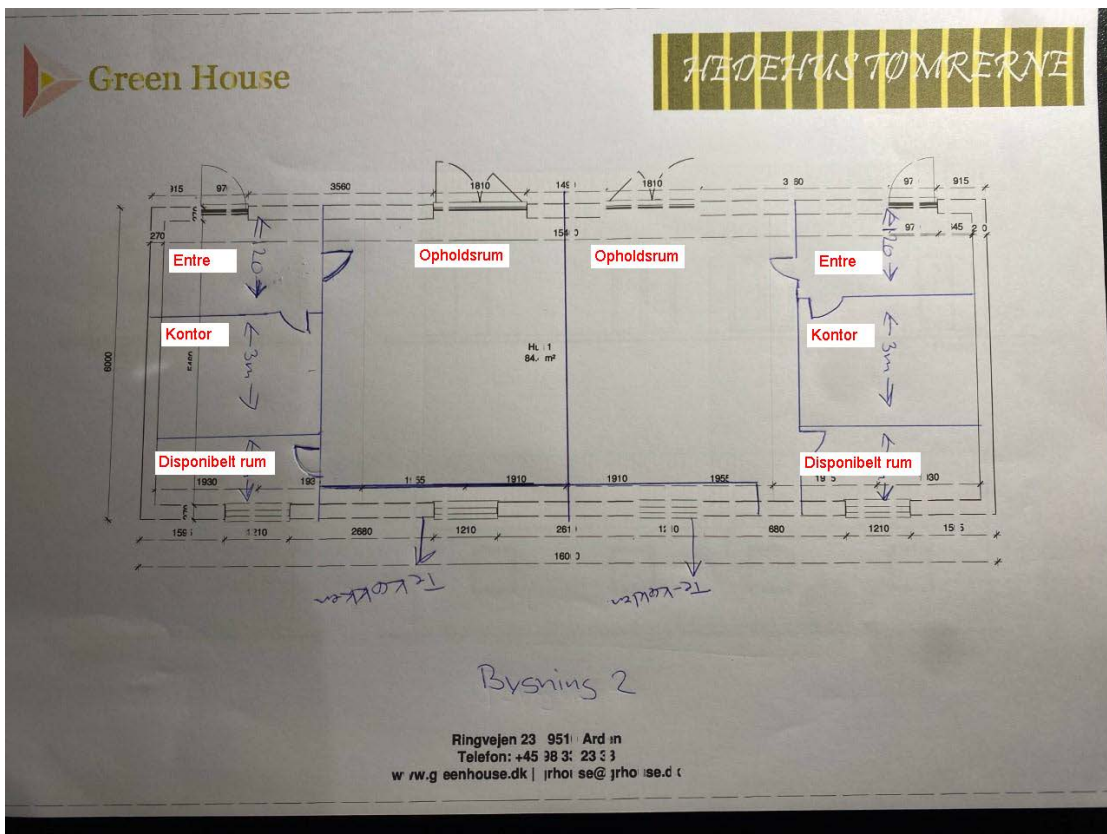
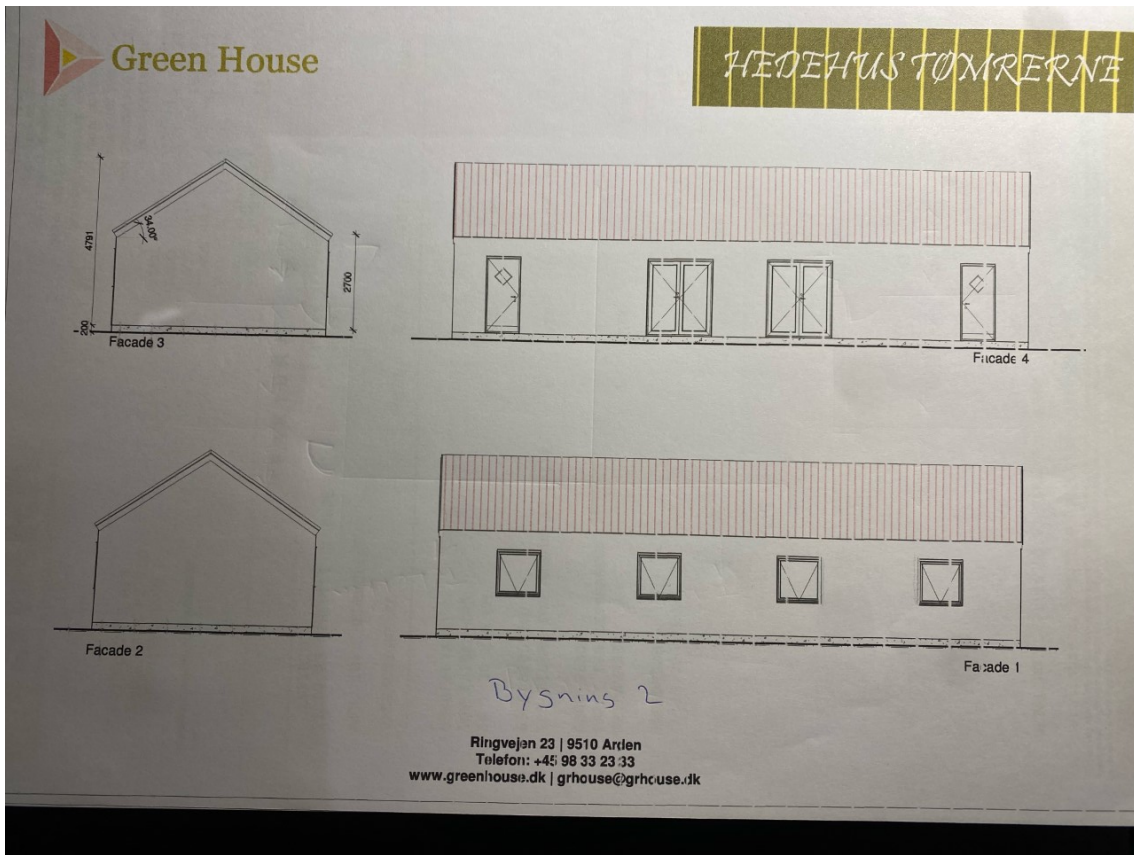
- 02 103M²
- HERAF REPOIL/OFTRUM - 29M²
- 03 320M²
- HERAF INDSKUDTE Dæk - +136M²
- 04 103M²
- 06 NEDRIVES -263M²
- 07 CONTAINER 20
- 08 LÆSKUR TIL HESTE 14M²

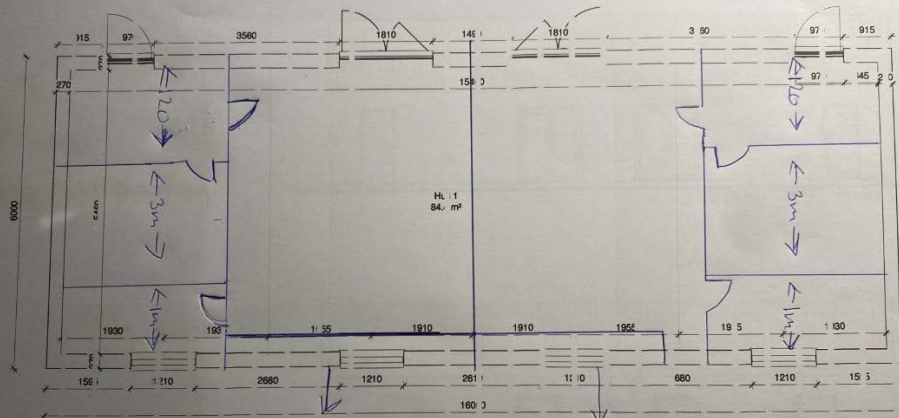


Adresse:	Kallerupvej 56, Hedehusene	Sags nr.:	0001
Emne:	Situationsplan	Tegn. nr.:	01
Matrikel nr.:	4b, Vadsby	Dato:	01/05-2024
Tegnet af:	SFJ	Revision:	
Mål:	1 : 500		



Bilag B





Tekøkkener udgår fra projektet

Tekøkkener udgår fra projektet

Bygning 2

Ringvejen 23 9511 Arden
Telefon: +45 38 33 23 33
www.greenhouse.dk | jr@se@jrhouse.dk