

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 bygninger som lager på ejendommen Kallerupvej 56, 2640 Hedehusene – matr.nr. 4b Vasby By, Sengeløse.

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele lovliggørende landzonetilladelse til anvendelse af bygning nr. 3 og 4 som lager som ansøgt på ovennævnte ejendom.

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

1. Bygning 3 må anvendes til lager for stilladsvirksomheden, der lejer sig ind på ejendommen. Der er ikke givet tilladelse til beboelse eller længerevarende ophold,
2. Bygning 4 må anvendes til lager for to mindre virksomheder, der lejer sig ind på ejendommen. Der er ikke givet tilladelse til beboelse eller længerevarende ophold.

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 26. juli 2023 (med fyldestgørende oplysninger den 18. marts 2024) søgt om lovliggørende landzonetilladelse til eksisterende bygninger (bygning nr. 3 og 4 jf. BBR).

Sagsbehandler
mariese

DokLøbenr.
96142/24

Sagsløbenr.
23/14280

Den nuværende bygning nr. 4 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 16,9 meter, samlet areal 103 m². Bygningen er opført i 1 plan med sadeltag, den er opført med murede grå pudsede facader. Bygningen er indrettet med 3 adskilte lagerrum. Der er 3 porte på øst facaden og 3 vinduer på vest facaden. Taget er beklædt med sorte tagplader.

Bygningen anvendes som lager for to mindre virksomheder, der lejer sig ind på ejendommen.

Bygning nr. 3 er opført i 1937, der er sket en renovering og tilbygning i 2010 og 2011.

Den oprindelige bygning måler 20,4 x 12,25 meter, samlet areal 250 m² og tilbygningen ved øst gavlen måler 5,6 x 12,25 meter, areal 70 m². Det samlede areal for hele bygningen er 320 m². Bygningen er indrettet med to indskudte dæk, et i hver ende. De indskudte dæk har et samlet areal på 136 m².

Bygningen er opført med murede grå pudsede facader og sadeltag. Taget er beklædt med sorte tagplader. Der er 3 porte på nord facaden og 1 port og 2 vinduer på syd facaden. Der er indgangsdør og 5 vinduer i vest gavlen. Der er etableret en terrasse på taget af tilbygningen ved øst facaden, fra denne er der indgang til det indskudte dæk i bygningens østlige ende.

Bygningen anvendes som lager for stilladsvirksomheden, som lejer sig ind på ejendommen. De disponible rum samt toilet på de indskudte dæk anvendes som opholdsrum for de ansatte i stilladsvirksomheden.

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. 4 er nedrevet i 2011, og den eksisterende bygning nr. 4 er opført i 2019 uden landzone- og byggetilladelse. Der er således gået 8 år fra den gamle bygning 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 og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kræver landzonetilladelse,
- Den ændrede anvendelse af bygning 3 til lager og mandskabsrum for stilladsvirksomhed, vurderes at knytte sig til den tilladte anvendelse af ejendommen, jf. landzonetilladelse af d. 10. marts 1999, og er derfor ikke i strid med hensynene i Planlovens landzonebestemmelser.
- Bygning 4 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. 120 meter sydvest for bygningerne.

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. 100 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 3 og 4
- Bilag B – Plan-, snit- og facadetegninger bygn. 4
- Bilag C – Plan-, snit- og facadetegninger bygn. 3

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

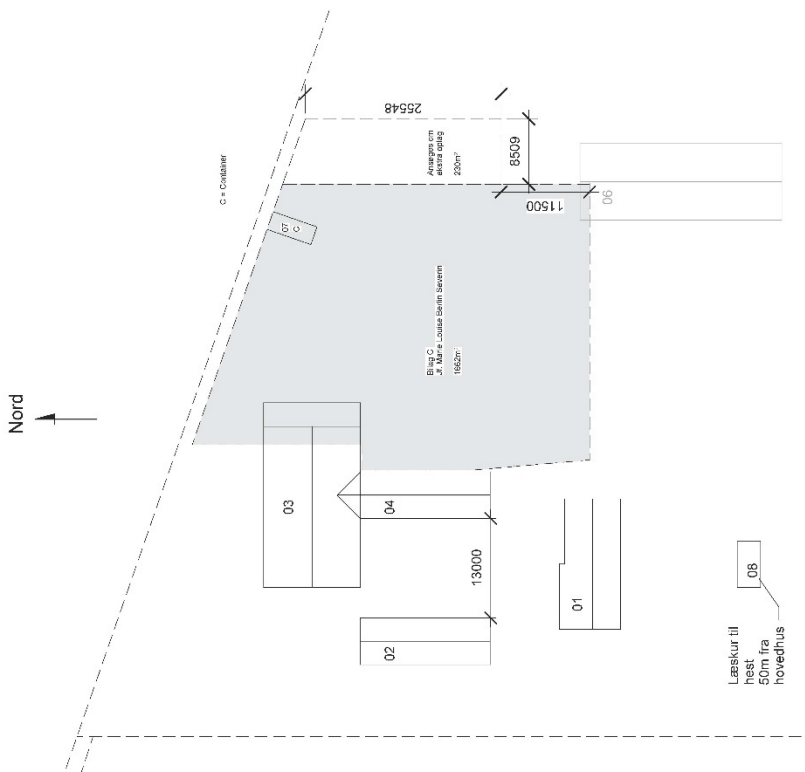
..Tegn. nr.: 01

MATRIKEL 4B: 125.595M²

- EKSISTERENDE JF. 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:

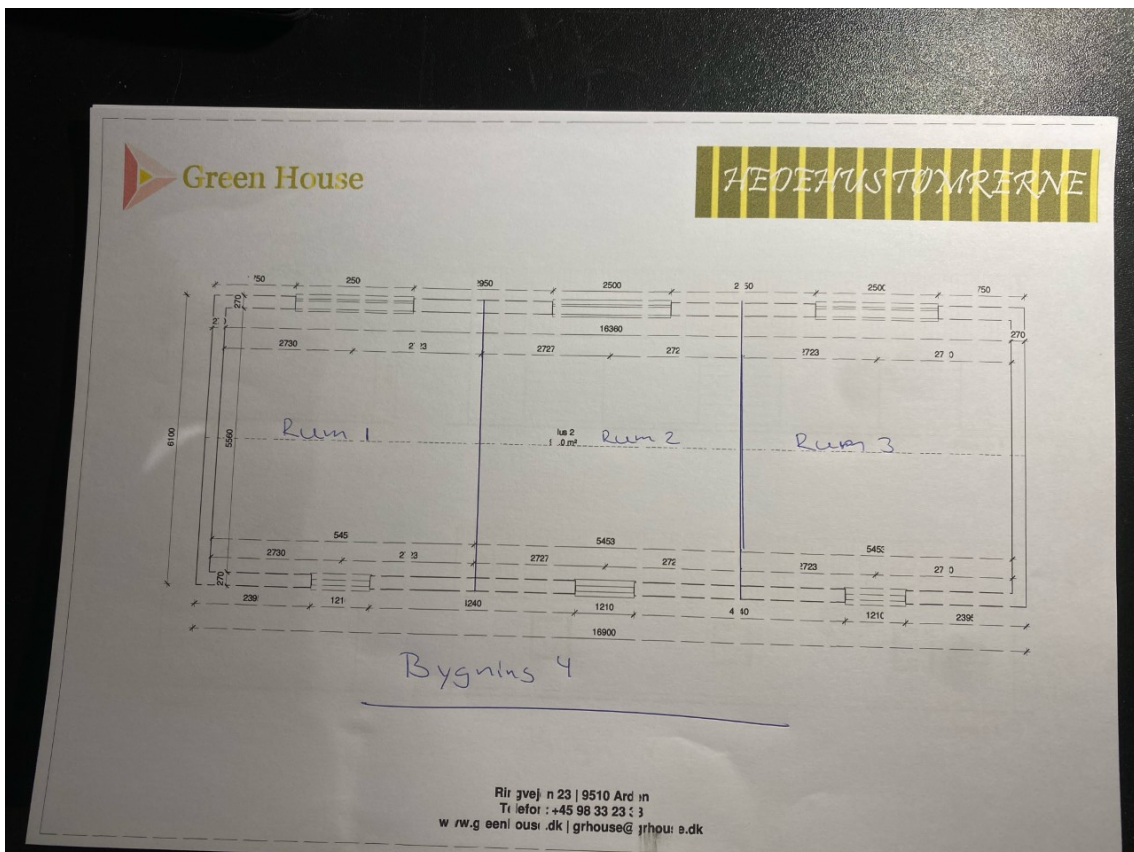
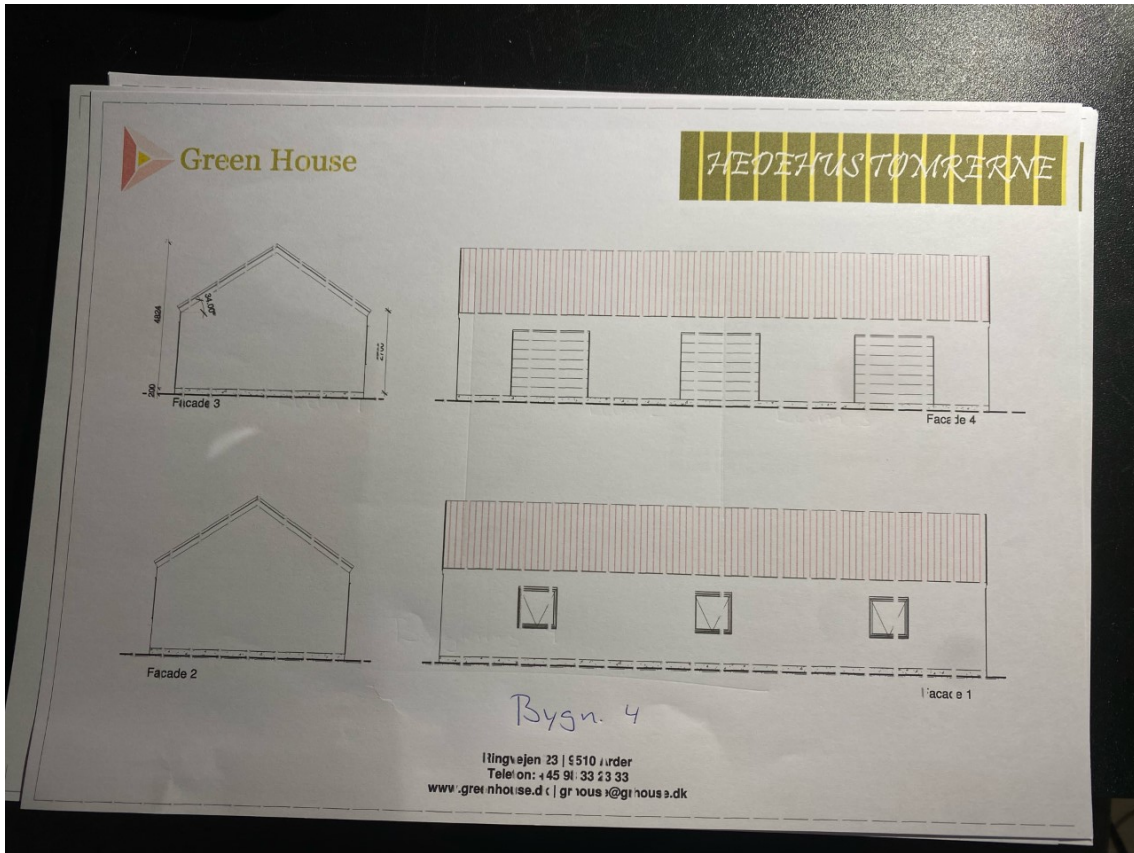
- 02 103M²
 HERAF REPOL/OFTRUM - 29M²
 03 320M²
 HERAF INDSKUDTE DÆK - +136M²
 04 103M²
 06 -263M²
 07 20
 08 14M²



Adresse: Kallerupvej 56, Hedehusene

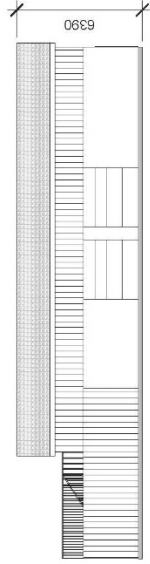
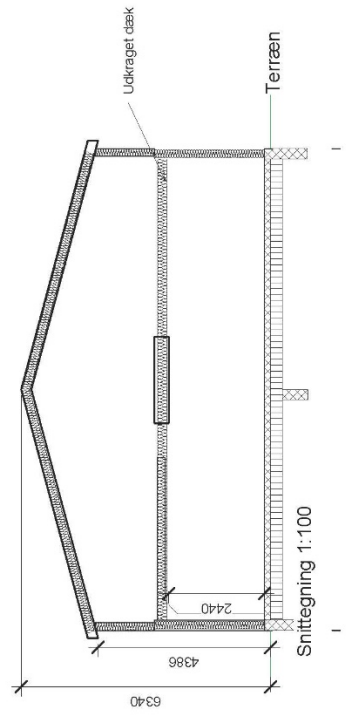
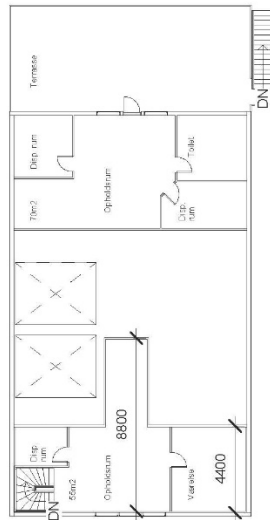
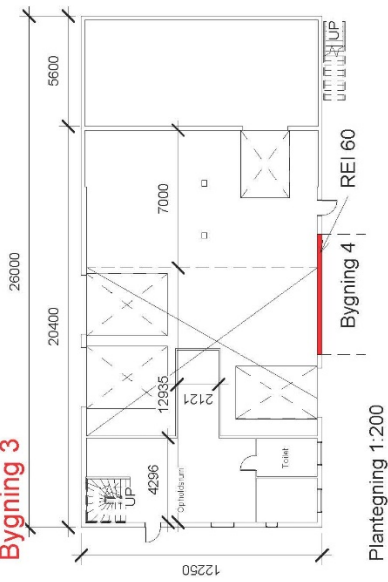
Emne:	Situationsplan	Sags nr.:	0801
Matrikel nr.:	4b, Yedesby	Tegn. nr.:	01
Tegnet af:	SFJ	Dato:	01/03-2024
Mål:	1 : 500	Revision:	





_Tegn. nr.: 03

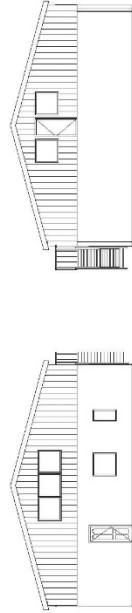
Bygning 3



Facade mod Nord 1:200



Facade mod Syd 1:200



Facade mod Vest 1:200

Facade mod Øst 1:200

De indskudte dæk ønskes at bibeholdes.

Adresse: Kallerupvej 56, Hedehusene

Erme: Plan, opstalt, snit

Matrikel nr.: 4b, Vadsby

Tegnet af: SFJ

Mål: As indicated

Sags nr.: 0001

Tegn. nr.: 03

Dato: 01/03-2024

Revision:

