



20-11-2024

Ekspeditionstid:

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

### **Meddelelse om landzonetilladelse til overdækning af vaskeplads på ejendommen Lillemosevej 1, 2640 Hedehusene – matr.nr. 8a Sterkende By, Reerslev**

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele landzonetilladelse til overdækning af eksisterende vaskeplads på ovennævnte ejendom.

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

1. Overdækningen kan etableres som ansøgt. Der er ikke med denne tilladelse mulighed for at ændre placering af vaskeplads og overdækning, ligesom der ikke kan etableres sideafdækning på vaskepladsen.
2. Areal af vaskeplads og overdækning kan ikke udvides.

Vilkår der er knyttet til landzonetilladelsen, er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen. Vilkårene tinglyses på ejendommen for ejers regning, 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, 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 20-11-2024.

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

#### **Byggetilladelse**

Etablering af overdækningen 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](http://bygogmiljoe.dk)).

## Sagsfremstilling

Der er den 8. oktober 2024 med fyldestgørende oplysninger søgt om landzonetilladelse til at opføre en overdækning på 204 m<sup>2</sup> af eksisterende godkendt vaskeplads til maskiner og materiel.

Begrundelsen for ønsket om overdækning er, at det vil medføre en mindre hydraulisk belastning på afløbssystemet, da regnvandet fra taget nedsives.

Overdækningen på 11 x 18,5 meter er en simpel konstruktion der er åben til alle sider, fundament støbes med fundablokke og konstruktionen består herudover af IPE bjælker og taget belægges med tagplader i stål. Bygningshøjde 6,65 meter.

## Lovgivning og anden planlægning

Ejendommen på 4,6 hektar er en erhvervsejendom beliggende i landzone og er noteret med landbrugspligt.

Efter en tidligere betonvareproduktionsvirksomhed ophørte sin produktion i 2008 har kommunen i 2014 godkendt, at ejendommen fortsat må anvendes til følgende aktiviteter jf. den oprindelige tilladelse, som en lovlig fortsættelse af den hidtidige godkendte anvendelse:

- udendørs oplag af maskiner og materiel til entreprenørvirksomhed,
- auto- og klargøringsværksted med reservedelslager og servicering af entreprenørvirksomhedens maskiner og køretøjer,
- smedeværksted,
- kontor, administration og personalerum,

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".

### *Skovbyggelinje*

Ejendommen ligger indenfor skovbyggelinjen af statsskoven Solhøj Fælled. Skovbyggelinjen er en af de bygge- og beskyttelseslinjer, som er vedtaget i naturbeskyttelsesloven og har til formål at fastholde skovens værdi som landskabsэлемент og opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. 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.

### *Rekreative interesser – Solhøj Fælled*

Kommunen skal i sin forvaltning varetage hensynet til de rekreative interesser, som er knyttet til det nyetablerede skov og fælledsområde, statsskoven Solhøj Fælled, som strækker sig hele vejen rundt om ejendommen, Lillemosevej 1. Mulighederne for kvalitetsprægede friluft- og naturoplevelser er værdier, som vægtes højt i kommunen, og rekreative hensyn er desuden et væsentligt hensyn i landzoneadministrationen. De rekreative hensyn i området skal derfor inddrages i kommunens vurdering af det ansøgte.

## Vurdering

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Opførelse af en overdækning på 204 m<sup>2</sup> kræver landzonetilladelse,
- Den ansøgte overdækning er en miljømæssig forbedring af en eksisterende godkendt vaskeplads, den betragtes derfor ikke som en udvidelse af virksomhedsaktiviteten på ejendommen,
- Overdækningen opføres som en simpel konstruktion der er åben til alle sider, og i sammenhæng med den eksisterende vaskeplads, indenfor det eksisterende oplagsareal på

ejendommen. Etablering af overdækningen er således ikke i strid med hensynet om ikke at udvide aktiviteten på pladsen.

- Opførelse af overdækningen har ikke betydning for indsigten til skovbrynene, da den etableres i sammenhæng med den eksisterende vaskeplads, indenfor det eksisterende oplagsareal på ejendommen og i umiddelbar tilknytning til ejendommens bygninger,
- Opførelse af overdækningen er ikke i strid med hensynet til de rekreative interesser omkring ejendommen, da den etableres i sammenhæng med den eksisterende vaskeplads, indenfor det eksisterende oplagsareal på ejendommen,

#### International naturbeskyttelse

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er en sø, der ligger ca. 120 meter øst for vaskepladsen.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder er Natura 2000-områderne Sengeløse/Vasby Mose og Roskilde Fjord, som ligger henholdsvis ca. 8,4 og 8,7 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. Nærmeste ynglelokalitet for padden omfattet af bilag IV er vandhullet 120 meter mod øst, hvor der i 2019 er registreret ynglende Stor Vandsalamander.

Det er kommunens vurdering, at opførelse af overdækningen ikke vil have nogen indvirkning på naturforholdene hverken på eller uden for ejendommen, idet der kun er tale om overdækning af en eksisterende vaskeplads. Overdækningen vil dermed ikke påvirke hverken Natura 2000-områderne eller bilag IV-arter negativt.

#### **Naboorientering**

Den overdækkede vaskeplads ligger ca. 200 meter nord for nærmeste nabobeboelse (Lillemosevej 5). I kraft af overdækningens relativt beskedne størrelse, og da den er 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.

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

Med venlig hilsen

Marie Severin  
Landzonemedarbejder

#### **Vedlagt:**

- Bilag A – Situationsplan
- Bilag B – plan-, snit- og facadetegninger

#### **Klagevejledning ang. landzonetilladelse**

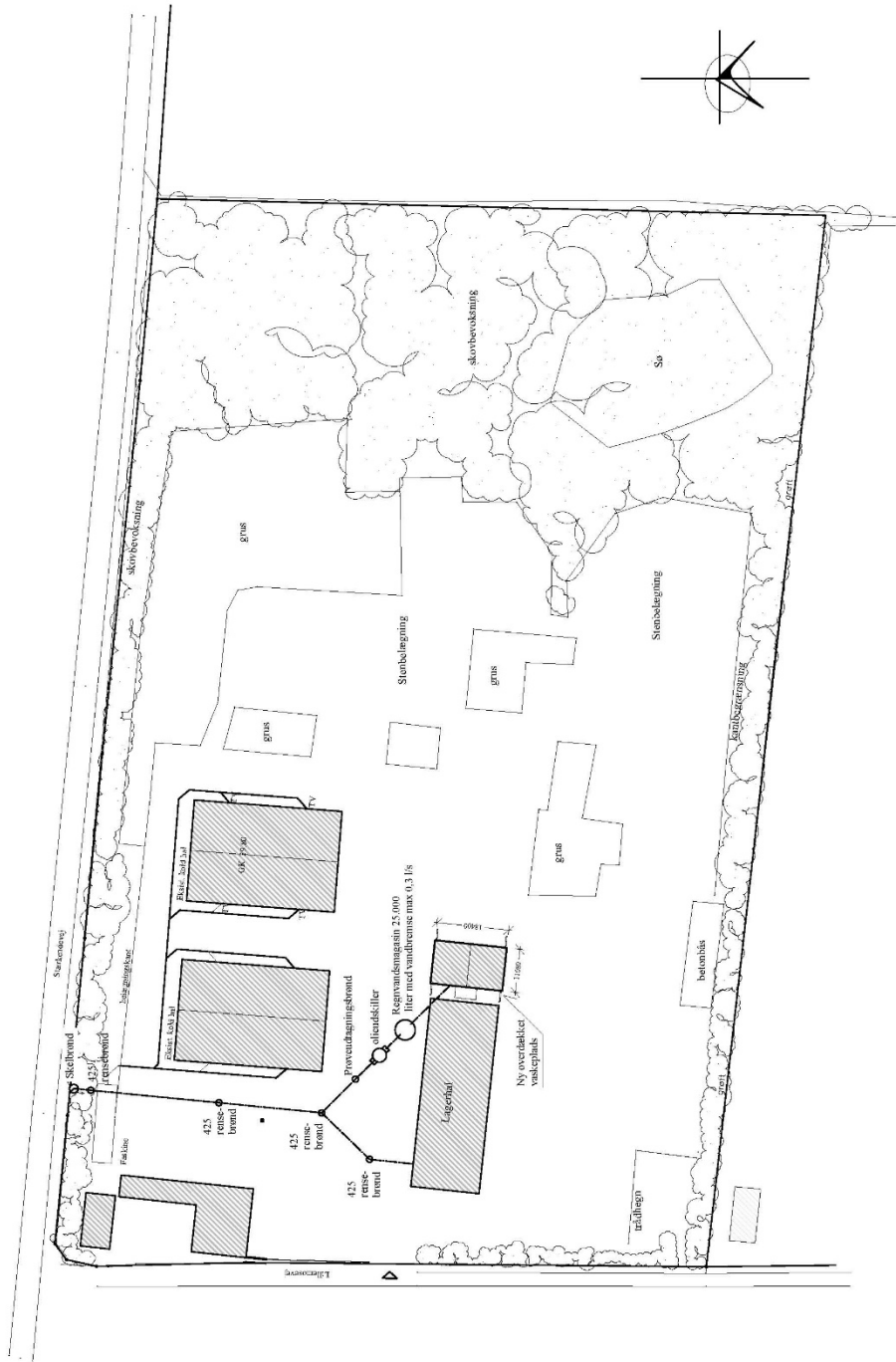
Klageberettigede er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer, jf. planlovens § 59.

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](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.

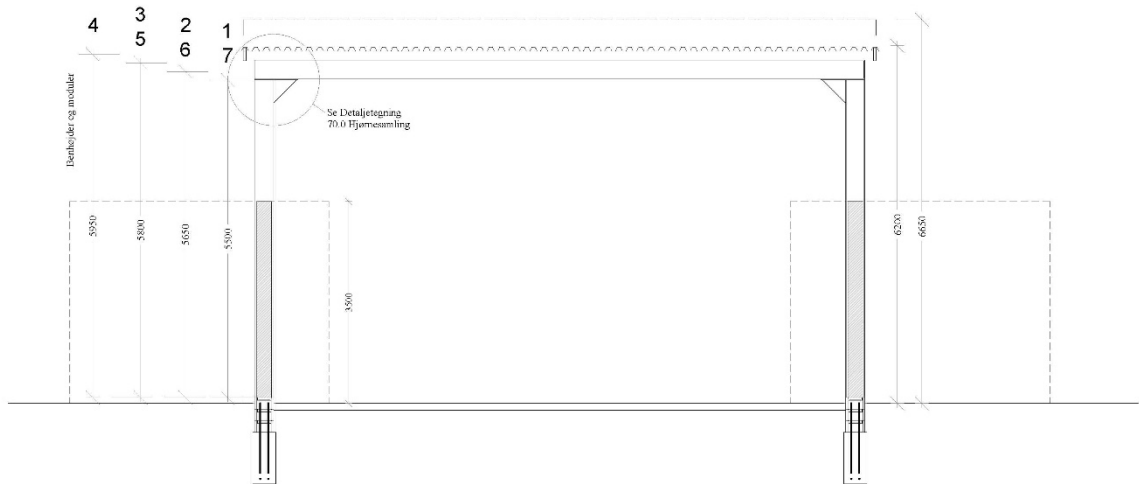
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Høje-Taastrup Kommune. Kommunen videresender herefter anmodningen til 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.



 Møllegaardsvej 1, 2640 Hedehusene København N Tlf: 4775 11 11 info@mollegaard.dk	<b>VASKEPLADS</b>	
	Mål: 1:1000 på A3	Dato: 17.09.2024

Bilag B



 <small>Arkitektfirmaet Kasper &amp; Kasper A/S                  2200 København Nord                  Gade 22, 1. sal                  4468 København N</small>	<b>VASKEPLADS</b>		
	Markedsnotitsnr.	Tegning	Tegningskvalitet
Lillemosevej 1, 2640 Hedehusene	<b>TVÆRSNIT</b>	1:50 på A3	<b>40</b>
	Udleveret	Tegn dato	Kontor
		17.09.2024	AKI



 <small>Arkitektfirmaet Kasper &amp; Kasper A/S                  2200 København Nord                  Gade 22, 1. sal                  4468 København N</small>	<b>VASKEPLADS</b>		
	Markedsnotitsnr.	Tegning	Tegningskvalitet
Lillemosevej 1, 2640 Hedehusene	<b>Nordfacade</b>	1:50 på A3	<b>60</b>
	Udleveret	Tegn dato	Kontor
		17.09.2024	Ka

