



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

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

21-10-2024

Ekspeditionstid:

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

**Meddelelse om landzonetilladelse til præstebolig og menighedsforsamling på ejendommen Roskildevej 303, 2630 Taastrup - matr.nr. 1e Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke**

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele landzonetilladelse til anvendelse af ovennævnte ejendom som præstebolig med mulighed for forsamling af menigheden for Den Etiopiske Ortodokse Tewahedo Kirke som ansøgt.

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

1. Ejendommen skal fortsat primært være en beboelsesejendom, bopælspligten skal derfor overholdes ved at boligen anvendes som præstebolig,
2. Parkeringsareal må maksimalt udgøre 400 m<sup>2</sup>, og skal så vidt muligt indpasses uden fældning af potentielle flagermustræer,
3. Der må ikke finde egentlige kirkelige handlinger sted, såsom klokkeringning eller opsætning af religiøse symboler på bygninger,
4. Der skal opsættes et lavt hegn mellem parkeringspladser og fortovet på Roskildevej.

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 21-10-2024.

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 21. juni 2024 (med fyldestgørende oplysninger den 19. september 2024) søgt om landzonetilladelse til anvendelse af ovennævnte ejendom som præstebolig med mulighed for forsamling af menigheden for Den Etiopiske Ortodokse Tewahedo Kirke.

Den eksisterende bolig på ejendommen vil blive anvendt til præstebolig. Det er på sigt kirkens ønske at udvide boligens areal med en sal, som skal bruges til forsamling af menigheden. Menigheden omfatter ca. 50 familier heraf ca. 69 børn. Situationsplan og tegninger ses i bilag A og B.

Menighedssamlingerne kan f.eks. have til formål at:

- 1) Være samlingssted for børn til hygge og læring, som salmesang og musik og plads til udvikling,
- 2) Være samlingssted for senior menighed og ældre beboere til hygge aktiviteter og sammenkomster,
- 3) Religiøse aktiviteter som Gudstjenester og fejring af helligdage og højtider. Der vil ikke foregå egentlige kirkelige handlinger, som klokkeringning, opsætning af kirkelige symboler på bygningen eller lign.
- 4) Ved etablering af en udvidelse af den eksisterende bolig med en sal til menigheden, skal der ansøges om dispensation for skovbyggelinjen.

Menighedens aktiviteter kommer primært til at foregå i weekenden, dvs. lørdag eller søndag i tidsrummet kl. 07 - 13. Der vil i gennemsnit være 60-80 personer forsamlet til almindelige weekend aktiviteter. Gudstjenester til de store helligdage som jul og påske, og som varer natten over afholdes 2 - 3 gange om året, typisk i tidsrummet kl. 20 om fredagen til kl. 12 om lørdagen eller natten mellem lørdag og søndag. Der vil i gennemsnit være 100 - 120 mennesker forsamlet til de årlige helligdage. Alle aktiviteter foregår hovedsageligt indendørs.

Det forventes at der vil komme 30-35 biler ved afholdelse af de årlige helligdage, det planlægges derfor at anlægge et parkeringsareal på ca. 400 m<sup>2</sup> foran boligen ud mod Roskildevej.

## **Lovgivning og anden planlægning**

Ejendommen på 2025 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".

Det generelle hensyn bag landzonebestemmelserne er at sikre en klar grænse mellem by og land. Generelt følger det af landzonebestemmelserne, at byudvikling sker indenfor eksisterende byområder, og at det åbne land som udgangspunkt skal friholdes for spredt bebyggelse og forbeholdes bebyggelse, som er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Ejendommen er omfattet af udpegning af økologiske forbindelser og skovbyggelinje 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 særlige værdier, som ligger til grund for udpegningen eller muligheden for at styrke eller genoprette disse værdier.

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.

Derudover er matriklen omfattet af bestemmelser om indre grønne kiler i Fingerplan 2019. I henhold til bestemmelserne i § 18 skal kommuneplanlægningen i de indre grønne kiler bl.a. sikre, at områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

### **Vurdering**

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Den ændrede anvendelse til præstebolig med mulighed for forsamling af menigheden kræver landzonetilladelse. Da den primære anvendelse fortsat vil være bolig for præsten, anses det for muligt at meddele tilladelse til forsamling af menigheden på en række vilkår, som sikrer at der ikke opstår gener for de omkringliggende naboer.
- Parkeringsarealet på 400 m<sup>2</sup>, vil så vidt muligt blive indpasset på grunden uden fældning træer. Anvendelsen vil derfor ikke være i strid med naturinteresser på og omkring ejendommen.
- Der vil ikke finde egentlige kirkelige handlinger sted, såsom klokkeringning eller opsætning af religiøse symboler på bygninger.
- Menighedens aktiviteter vil primært foregå indendørs og i dagtimerne i weekenden. Der bør derfor ikke opstå væsentlige støjgener for omkringliggende naboer.

### Naturbeskyttelseslovens § 3 og Natura 2000

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er sø, mose og engarealer i Vejle Ådal, der ligger ca. 180 meter øst for boligen.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder er Natura 2000-områderne Sengeløse/Vasby Mose og Vestamager og havet syd for, som ligger henholdsvis ca. 4,7 og 12,3 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. I Sengeløse/Vasby Mose er der registreret en del ynglelokaliteter for Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø, der begge er bilag IV-arter.

Det er kommunens vurdering, at den ændrede anvendelse i tilknytning til præsteboligen 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**

Boligen ligger ca. 40 meter øst for nærmeste nabobeboelse (Roskildevej 305, 2630 Taastrup).

Kommunen har i henhold til planlovens § 35, stk. 4 orienteret de nærmeste naboer, hvilket resulterede i bemærkninger til projektet fra 2 naboer:

- Naboer på Roskildevej 302, spurgte ind til om der er restriktioner ift. ind- og udkørsel fra matrikler med indkørsler ud mod Roskildevej, som kan begrænse muligheder for anvendelse af ejendommene.
- Albertslund kommune har følgende bemærkninger til ansøgningen om landzonetilladelse:
  - Den fortsatte benyttelse af ejendommen som bolig, vil være uden betydning for os som naboer.

- Der er bekymring for de aktiviteter, der er ansøgt om på sigt. Efter Albertslund kommunes opfattelse vil ejendommen ændre anvendelse til et forsamlingshus, som vil give anledning til støj, forøget trafik og lignende gener, som man ikke normalt forventer ved en bolig eller i den indre grønne kile.
- Vil gerne høres igen, hvis der modtages en konkret ansøgning om etablering af de aktiviteter, der lige nu kun er beskrevet som mulige aktiviteter engang ude i fremtiden.

På baggrund af disse bemærkninger er der taget kontakt til vejdirektoratet og kommunens vejafdeling for at afklare om nogle særlige forhold gør sig gældende vedr. ind- og udkørsel fra ejendomme med indkørsler ud mod Roskildevej. Begge myndigheder bekræfter, at der ikke er restriktioner ift. adgang til ejendommene, men at eventuelle ændringer af overkørsler skal godkendes.

Det vurderes derfor, at anvendelse af ejendommen som præstebolig med mulighed for forsamling af menigheden for Den Etiopiske Ortodokse Tewahedo Kirke ikke vil medføre en trafikbelastning som overstiger den kapacitet, som er tilgængelig på Roskildevej, og derved ikke vil være i strid med vejlovgivningen. Der gives ikke tilladelse til anvendelse af ejendommen som forsamlingshus i bredere forstand, da dette vil være at betragte som en anvendelses ændring, det forventes derfor ikke, at der vil komme unødige støjgener.

Der er d. 4. september 2024 eftersendt situationsplan og plantegninger til Albertslund Kommune, hvilket ikke har givet anledning til yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen

Marie Severin  
Landzonemedarbejder

**Vedlagt:**

- Bilag A – situationsplan
- Bilag B – tegninger af planlagt tilbygning

**Klagevejledning ang. landzonetilladelse**

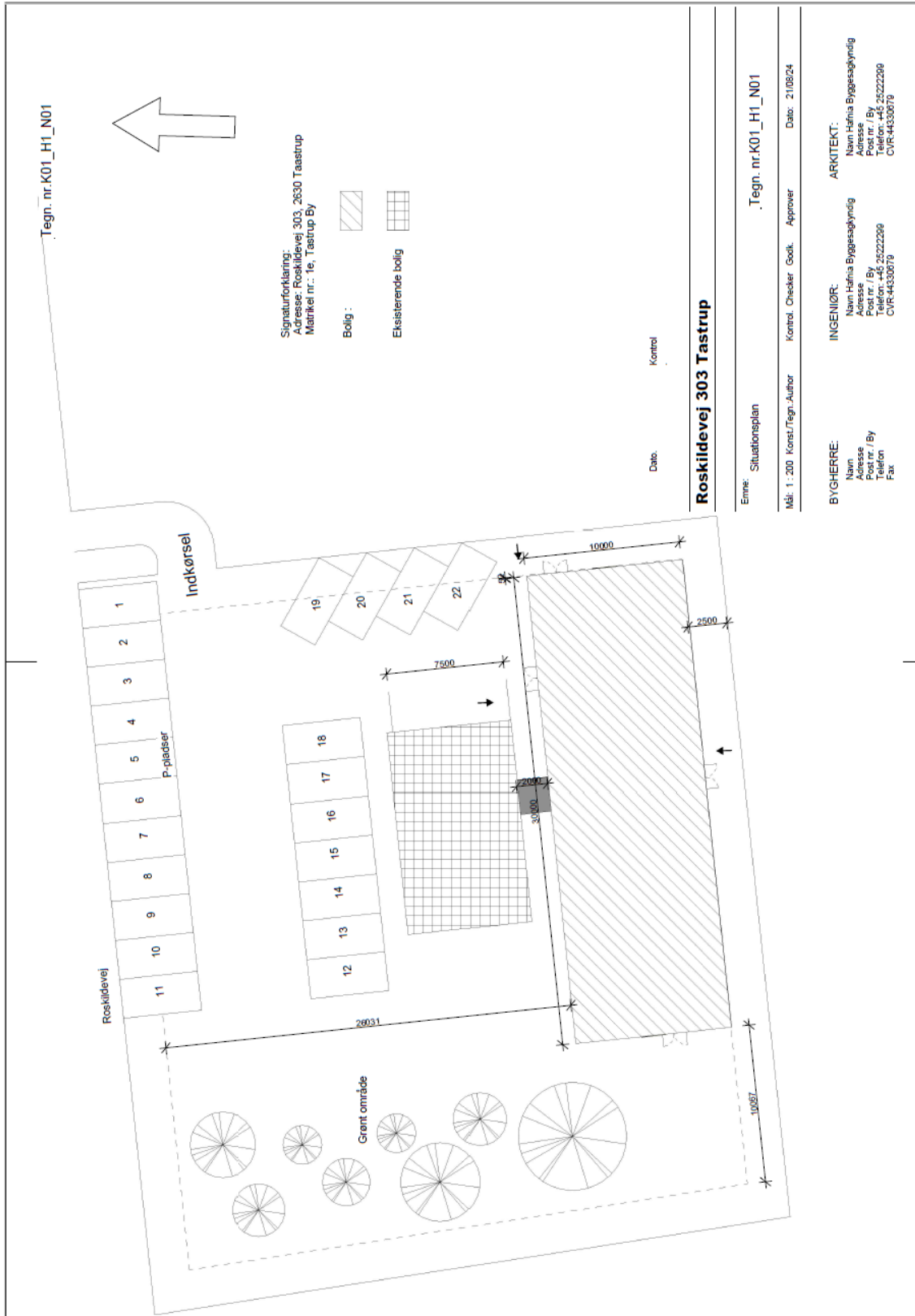
Klageberettigede er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer, jf. planlovens § 59.

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.

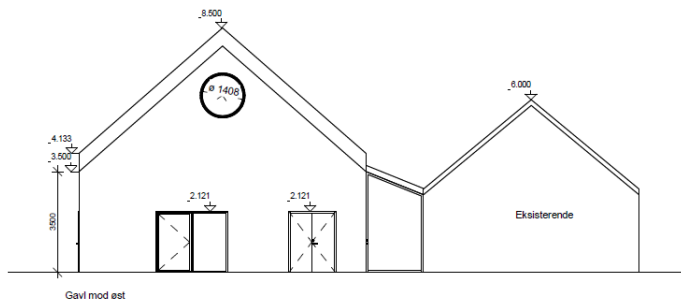
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Høje-Taastrup Kommune. Kommunen videresender herefter anmodningen til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

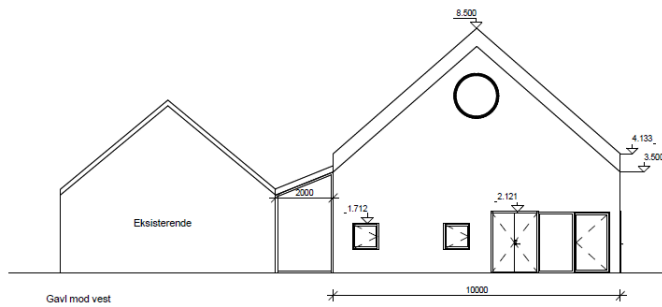




Tegn. nr.K01\_H2\_N01



Gavl mod øst



Gavl mod vest

Dato: Kontrol:

**Roskildevej 303 Tastrup**

Emne: Opstalter Øst og Vest ,Tegn. nr.K01\_H2\_N01

Mål: 1:100 Konst./Tegn./Author Kontrol, Checker Godk. Approver Dato: 08/19/24

**BYGHERRE:**

Navn  
Adresse  
Post nr. / By  
Telefon  
Fax

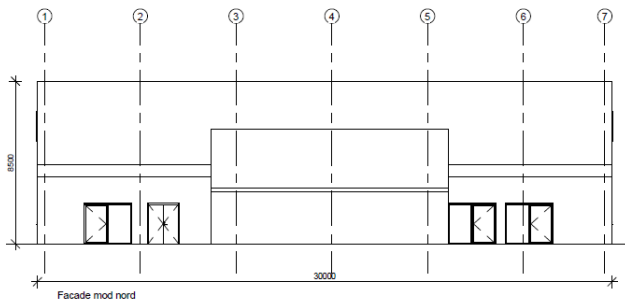
**INGENIØR:**

Navn Hafnia Byggesagkyndig  
Adresse  
Post nr. / By  
Telefon: +45 25222299  
CVR:44330079

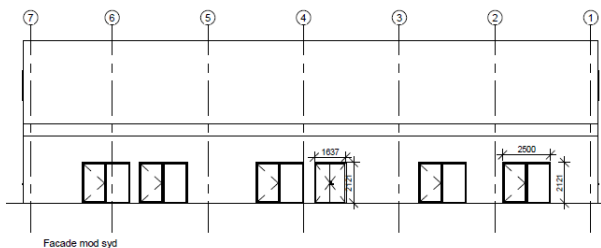
**ARKITEKT:**

Navn Hafnia Byggesagkyndig  
Adresse  
Post nr. / By  
Telefon: +45 25222299  
CVR:44330079

Tegn. nr.K01\_H2\_N02



Facade mod nord



Facade mod syd

Dato: Kontrol:

**Roskildevej 303 Tastrup**

Emne: Opstalter Nord og Syd ,Tegn. nr.K01\_H2\_N02

Mål: 1:150 Konst./Tegn./Author Kontrol, Checker Godk. Approver Dato: 21/08/24

**BYGHERRE:**

Navn  
Adresse  
Post nr. / By  
Telefon  
Fax

**INGENIØR:**

Navn Hafnia Byggesagkyndig  
Adresse  
Post nr. / By  
Telefon: +45 25222299  
CVR:44330079

**ARKITEKT:**

Navn Hafnia Byggesagkyndig  
Adresse  
Post nr. / By  
Telefon: +45 25222299  
CVR:44330079