



16-07-2024

Ekspeditionstid:

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

Meddelelse om landzonetilladelse til opførelse af nyt sommerhus på ejendommen Frederiksholms Sidevej 2, 2630 Taastrup – matr.nr. 2o Katrinebjerg Hgd., Sengeløse.

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele landzonetilladelse til opførelse af et nyt sommerhus på 150 m² med indbygget terrasse på 35 m² på ovennævnte ejendom.

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

1. Når sommerhuset er opført som ansøgt, kan der ikke opføres yderligere bebyggelse på ejendommen.
2. Sommerhuset må ikke benyttes til helårsbeboelse
3. Der må ikke bygges indenfor en afstand af 60 meter til §3 beskyttet natur, Natura 2000 og fredet område.
4. Den eksisterende bebyggelse på ejendommen skal fjernes senest, når det nye sommerhus står færdigt og inden ibrugtagning af det nye sommerhus.

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 den 16-07-2024.

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 18. marts 2024 (med fyldestgørende oplysninger den 1. juli 2024) søgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt sommerhus på 150 m² med indbygget terrasse på 35 m² på ovennævnte ejendom.

Sommerhuset udformes som et længehus med ensidet taghældning (18,2 x 10,17 meter), facadehøjde mod nordvest 3,2 meter og facadehøjde mod sydøst 3,9 meter. Ydervægge udføres i sorte/grå mursten med træbeklædning ved terrassen som supplerende ydervægsmateriale. Tagbeklædning udføres med tagpap. Sommerhusets placering og udformning ses i bilag A og B.

Der er et eksisterende gammelt sommerhus på 35 m² på ejendommen. Dette vil blive benyttet, mens det nye sommerhus er under opførelse.

Lovgivning og anden planlægning

Ejendommen på 2,4 hektar er beliggende i landzone og er ikke noteret med landbrugspligt.

I henhold til planlovens § 35 må der i landzoner ikke "uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer".

I Kommuneplan 2021 er ejendommen er omfattet af udpegning af lavbundsareal, naturbeskyttelsesområde med særlige beskyttelsesinteresser og bevaringsværdigt landskab. 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 planmæssig vurdering kan ske uden at forringe de landskabelige værdier, som ligger til grund for udpegningen, eller muligheden for at styrke eller genoprette disse værdier. I udpegede lavbundsarealer i sommerhusområder er de udpegede lavbundsarealer udtryk for opmærksomhed omkring lavninger, hvor der kan være en potentiel risiko for problemer med vand, som der skal tages højde for ved fremtidigt byggeri og anlæg.

Jævnfør rammebestemmelser for kommunens øvrige sommerhusområder i Kommuneplan 2021 må der samlet set bygges 185 m² på grunden alt i alt inklusive sommerhus, overdækkede terrasser, udhuse og carport mv.

Derudover er matriklen omfattet af bestemmelser om ydre grønne kiler i Fingerplan 2019. I henhold til bestemmelserne i § 19 skal kommuneplanlægningen i de ydre grønne kiler bl.a. sikre, at områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

De sydligste to tredjedele af ejendommen er omfattet af Naturklagenævnets afgørelse af 30. oktober 2007 om fredning af Sengeløse Mose. Indenfor det fredede areal må der ikke foretages tilstandsændringer, medmindre det er tilladt i særbestemmelserne for de enkelte områder, jf. § 3 i fredningsafgørelsen. Desuden er den sydlige del af ejendommen beskyttet mose jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Luftfoto med de naturbeskyttede arealer er indsat sidst i brevet.

Ved spørgsmål til fredningen eller de naturbeskyttede arealer på ejendommen, er I velkomne til at kontakte Naturmedarbejder Vibeke Heskjær på telefon 4359 1250 eller mail vibekech@htk.dk.

Vurdering

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Opførelse af et nyt sommerhus kræver landzonetilladelse,
- Der kan gives landzonetilladelse til opførelse af et sommerhus placeret på den nordligste del af ejendommen, som ikke er omfattet af udpegninger af §3 beskyttet natur, Natura 2000 eller fredning. Vilkår om minimumsafstand skal til enhver tid overholdes.
- Der har været et sommerhus på ejendommen siden 1957, en tilladelse til opførelse af et nyt sommerhus på ejendommen vil derfor være en fortsættelse af en hidtil lovlig anvendelse. Det

er en forudsætning, at det gamle sommerhus nedrives inden ibrugtagning af det nye sommerhus.

- Sommerhuset opføres i én etage og udformes i naturlige materialer i afdæmpede farver indenfor en naturlig farveskala. Det vurderes derfor, at det ikke vil være i strid med de landskabelige hensyn for området.

Naturbeskyttelseslovens § 3 og international naturbeskyttelse

Nærmeste registrerede naturareal, som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven, er et moseareal, der ligger på den sydlige del af grunden ca. 120 meter syd for stedet, hvor sommerhuset opføres. Jf. naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke ske ændringer i tilstanden af arealet uden en dispensation.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Natura 2000-området Sengeløse/Vasby Mose som ligger ca. 140 meter syd for stedet, hvor sommerhuset opføres. Det er kommunens vurdering, at opførelsen af et nyt og større sommerhus ikke ændrer på de hydrologiske forhold ned mod Natura2000-området. Det nye sommerhus placeres på det eksisterende haveareal, og det vurderes ikke at der vil ske ændringer uden for dette.

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. De nærmeste lokaliteter med ynglefund af både Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander ligger i en afstand af ca. 400 meter syd for stedet, hvor sommerhuset opføres. Disse ligger i det store sammenhængende moseområde, hvor der er mange velegnede rasteområder. Det kan ikke afvises, at enkelte individer også bruger den nordlige del af sommerhusgrunden til rasteområde, men det er kommunens vurdering, at etableringen af sommerhuset ikke har nogen betydning for det samlede rasteområde for de beskyttede arter.

Kommunen har ikke konkret kendskab til flagermus på ejendommen eller i området ved Sengeløse Mose. Kommunen har i 2017 registreret skimmelflagermus, dværgflagermus, troldflagermus, vandflagermus og brunflagermus i Hakkemoseområdet godt 3 km mod syd. Udover disse arter er der registreret pipistrelflagermus og brun langøre i den vestlige del af Albertslund kommune. Det fremgår af situationsplanen, at de store træer i nærheden af det nye sommerhus vil blive bevaret. Det er således kommunes vurdering, at opførelsen af et nyt sommerhus ikke vil påvirke eventuelle yngle- og rasteområder for flagermus i området.

Det er samlet set kommunens vurdering, at opførelse af et nyt sommerhus 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

Sommerhuset skal ligge ca. 100 meter vest for nærmeste nabobeboelse (Frederiksholms Sidevej 4, 2630 Taastrup).

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

Med venlig hilsen

Marie Severin
Landzonemedarbejder

Vedlagt:

- Bilag A – placering af sommerhuset
- Bilag B – visualisering og plantegning
- Bilag C – naturbeskyttede områder mv.

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.

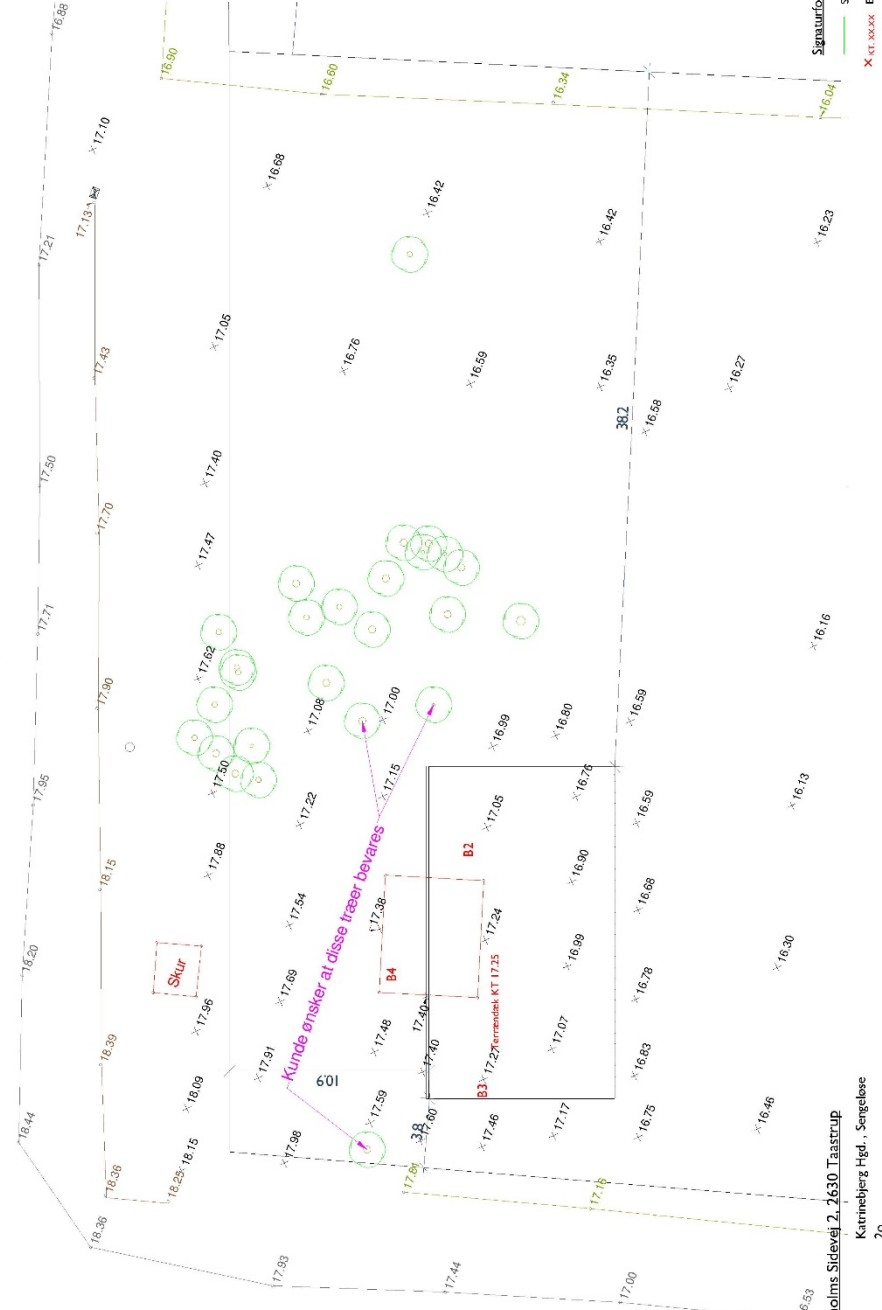
Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan klage, hvis du f.eks. mener, kommunen ikke har haft ret til at træffe en afgørelse eller ikke har fulgt de rigtige procedurer. Du kan også klage over kommunens skøn.

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



Frederiksholms Sidevej 2, 2630 Taastrup
 Ejerliv: Katrinebjerg Hgd., Sengeløse
 Matrifikel nr.: 24.355 m²
 Grundareal: 150 m²
 Overdækket: 35 m²

Brutto etageareal i alt, til beregning af bebyggelsesprocent er derfor 185 m²

Bebyggelsesprocent: $185/24355 \times 100 = 0,76\%$

Sannarforklaring
 Skel
 x KT, xxxxx Eksisterende kote

Sag: Frederiksholms Sidevej 2, 2630 Taastrup	
Emne: Situationsplan	
Projekt navn: Mynghedsprojekt	
Skitse nr.: 34006	Dato: 04-03-2024
Udarbejdet af: J.E.H.	Godkendt af: A.H.
Tegn nr.: 2.000_C	
<small> KLIMA er et samarbejde mellem KLIMA og huse. KLIMA er et samarbejde mellem KLIMA og huse. KLIMA er et samarbejde mellem KLIMA og huse. </small>	

Bilag B

Visualiseringer

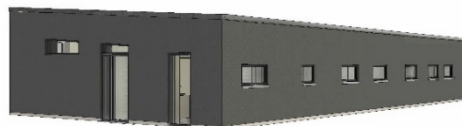
KLIMA-L 150 - Overdækket terrasse 35 - Bruttoareal
Frøderiksholms Sidevej 2, Sengeløse, 2630 Taastrup



Vest



Syd



Nord



Øst

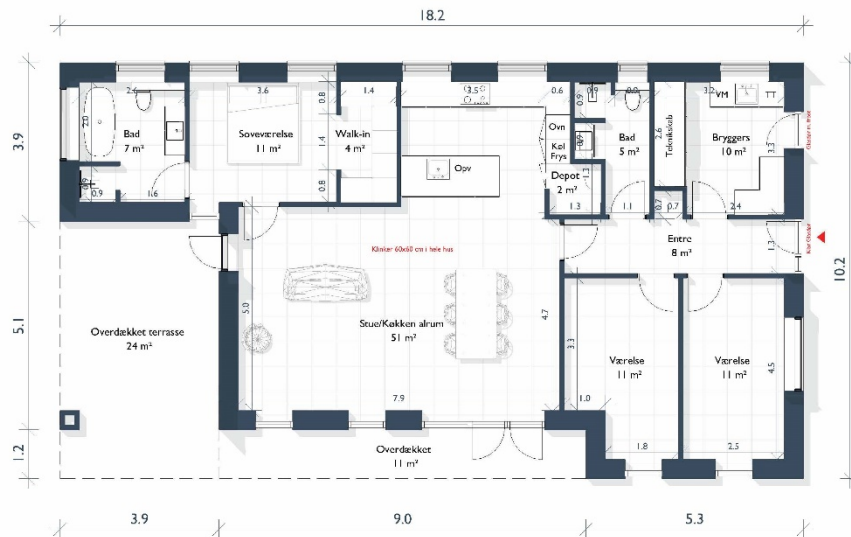
Denne tegning er baseret på henhold til Oplysningsloven af 22.10.2014, og vi
certificeret ikke kopier eller gengives uden KLIMAHUSE A/S skriftlige samtykke

Der tages forbehold for trykfejl og ændringer
Alle mål er vejledende

04/22/21

Salgsplan

KLIMA-L 150 - Overdækket terrasse 35 - Bruttoareal
Frederiksholms Sidevej 2, Sengeløse, 2630 Taastrup



Denne tegning er beskyttet i henhold til Ophavsretsloven af 23.10.2014, og må derfor ikke kopieres eller gengives uden KLIMAHUSE A/S skriftlige samtykke

Der tages forbehold for trykfejl og ændringer
Alle målene er vejledende

Bilag C



Fredning



§ 3-beskyttet natur



Natura 2000