

I/S HEDELAND  
Tranemosevej 2, Reerslev  
2640 Hedehusene

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

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

13-05-2024

Ekspeditionstid:

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

**Meddelelse om landzonetilladelse til opsætning af tipi på ejendommen Hedeland 2P, 2640 Hedehusene - Matr.nr. 20d Reerslev By, Reerslev.**

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele landzonetilladelse til opsætning af tipi på 50 m<sup>2</sup> på ovennævnte ejendom.

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

1. Tipiens konstruktion passer ind i det naturprægede fritidslandskab i Hedeland.
2. Tipien skal være offentligt tilgængelig for besøgende i Hedeland
3. Tilladelsen muliggør ikke opsætning af permanent belysning.
4. Tipien skal fjernes, når konstruktionen ikke længere er sikkerhedsmæssigt forsvarlig, eller når den ikke længere benyttes.

**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 13-05-2024.

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

**Byggetilladelse**

Opsætningen af en tipi 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)).

Sagsbehandler  
*mariese*

DokLøbenr.  
78623/24

Sagsløbenr.  
23/22008

## **Sagsfremstilling**

Der er den 11. april 2024 med fyldestgørende oplysninger søgt om landzonetilladelse til opsætning af en tipi i Hedeland Naturpark.

Hedeland Naturpark modtog i 2023 henvendelse fra Røde Kors Roskilde med ønske om at få lov til at sætte en tipi op i Hedeland. Tipien er finansieret af Friluftsrådet og skal bruges af Mandefællesskaberne til socialt samvær og fælles aktiviteter. Herudover kan alle andre også benytte den herunder lokale børnehaver, klubber og skoler. Tipien kan bruges hele året.

Efter opsætning overgår ejerskabet, herunder vedligehold af tipien, til I/S Hedeland.

Høje Tåstrup Kommune er en del af samarbejdet og understøtter Tipien med booking og toilet/vand/strøm.

Tipien placeres på nordvestlige fjerdedel indenfor det grønne område, hvor terrænet er højest og den står i læ for vestenvinden. Se bilag 1.

Fakta om tipien: Ø: 8 m, Højden inkl. stænger er 9,35 m, højde til top af dug 7.20 m. Bundarealet 50 m<sup>2</sup>. Dugen vejer 61 kg. Stænger: Rødgran og nordmandsgran.

Plads til 40 siddende personer. Overnatning i tipien er muligt for 8 - 20 pers.

Tipien opsættes på bund af grus og der bliver lagt en jernring i midten, hvor bål kan tændes.

Der opsættes skilt med vejledning om brug.

## **Lovgivning og anden planlægning**

Ejendommen er en del af Hedeland Naturpark og den er beliggende i landzone.

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".

## **Kommuneplan 2021**

Matriklen er omfattet af udpegning som område med særlige naturbeskyttelsesinteresser i Kommuneplan 2021. Den er desuden omfattet af kommuneplanramme 6.F.6 for Hedeland nord, hvori området udlægges til regionalt natur- og fritidsområde. Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse.

## **Lokalplan 4.19, Hedeland Nord**

Matriklen er omfattet af bestemmelser i Lokalplan 4.19 for Hedeland Nord. Heri udlægges området til offentligt rekreativt område. Jævnfør §§ 7 og 8 kan der opføres mindre bygninger som f.eks. spejderhytter. Bygningerne skal tilpasses landskabet og der skal anvendes materialer som passer ind i det naturprægede fritidslandskab.

## **Fingerplan 2019**

Matriklen er 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.

## **Vurdering**

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Opsætning af tipien på 50 m<sup>2</sup> kræver en landzonetilladelse, jf. planlovens bestemmelser om små bygninger, da en opføres mere end 20 m fra eksisterende bygninger.

- Opsætning af tipien kan tillades, da aktiviteterne på det grønne område hører under de fastlagte aktiviteter i kommuneplanramme 6.F.6 og i lokalplan 4.19.
- Størrelsen på tipien og anvendelsen af de ansøgte materialer til opførelsen af tipien er tilpasset landskabet og vil ikke virke skæmmende.

### **Naturbeskyttelseslovens § 3 og Natura 2000**

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er en sø, der ligger ca. 80 meter mod vest og et eng- og moseområde, der ligger ca. 150 meter mod vest.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder er Natura 2000-områderne Sengeløse/Vasby Mose og Roskilde Fjord, som ligger henholdsvis ca. 5,5 og 6,5 km fra stedet, hvor tipien vil blive placeret.

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 Hedeland er der registreret en del ynglelokaliteter for Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø, der begge er bilag IV-arter. Der er registreret Stor Vandsalamander i vandhuller hhv. mod sydvest i en afstand på ca. 500 meter fra spejderområdet.

Det er kommunens vurdering, at opsætning af en tipi på 50 m<sup>2</sup> indenfor spejderområdet ikke vil have nogen indvirkning på naturforholdene uden for selve det areal, hvor tipien placeres og vil dermed ikke påvirke hverken Natura 2000-områderne eller bilag IV-arter negativt.

### **Skovbyggelinjer, Naturbeskyttelseslovens § 17**

Stedet, hvor tipien vil blive opført, ligger inden for en skovbyggelinje. 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.

Skoven, som kaster en skovbyggelinje, ligger ca. 150 meter vest for stedet, hvor tipien vil blive placeret. Omkring det åbne areal, hvor tipien placeres, er der en større kratbevoksning, og det vurderes således at etablering af en tipi som beskrevet ikke vil påvirke den nært beliggende skovs værdi som landskabselement.

Høje-Taastrup Kommune vurderer, at skovbrynene i den nært beliggende skov ikke vil blive påvirket af etableringen af en tipi på spejderområdet og at de dermed fortsat vil være værdifulde levesteder for planter og dyr. Dette begrundes med, at det ansøgte ligger relativt langt fra skovbrynene og ikke forventes at påvirke disses værdi som levested for planter og dyr.

### **Naboorientering**

Tipien skal ligge ca. 100 meter nord for nærmeste nabobeboelse (Haveforeningen Brandhøj). I kraft af tipiens relativt beskedne størrelse, og da den vil være 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. Naboer defineres i denne sammenhæng som ejere og brugere af de ejendomme, hvis ejendomsskel grænser til den ejendom, hvor der søges om landzonetilladelse. Derudover gælder de almindelige partshøringsregler i henhold til forvaltningsloven.

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:**

- Kortbilag A - placering af tipi
- Eksempel på udformning

**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.

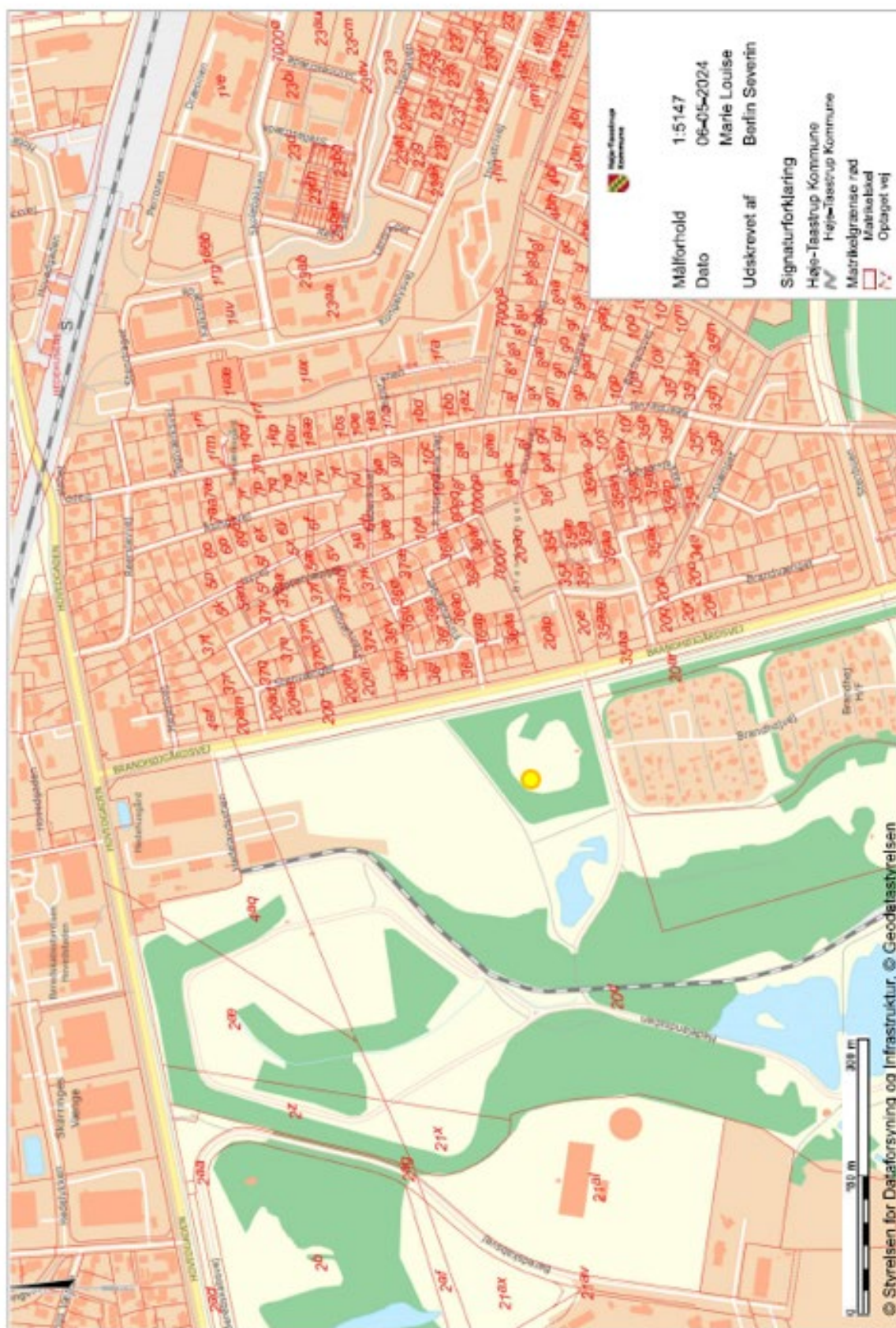
Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan klage, hvis du f.eks. mener, kommunen ikke har haft ret til at træffe en afgørelse eller ikke har fulgt de rigtige procedurer. Du kan også klage over kommunens skøn.

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 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.

# Bilag A





**Bilag B**

