

**Landzonetilladelse til bolig og terrænregulering, Bondehøjvej 6B**

På udvalgmøde den 7. november 2018, har Plan- og Miljøudvalget besluttet at meddele landzonetilladelse til en ny bolig på 250 m<sup>2</sup> på matr. nr. 8r Sengeløse By, Sengeløse, med adressen Bondehøjvej 6B, 2630 Taastrup.

Der blev samtidigt meddelt landzonetilladelse til påfyldning af et muldjordslag på hele ejendommen på vilkår om, at det tilførte jordlag:

1. ikke i væsentlig grad overstiger en lagtykkelse på 0,5 m
2. udformes så den samlede terrænregulering fremstår som en naturlig del af det omgivende landskab
3. er godkendt iht. jordforureningslovens § 8. Se punktet "Øvrige tilladelser".

Landzonetilladelsen med vilkår er meddelt med hjemmel jf. planlovens § 35, stk. 1.

**Udnyttelse af landzonetilladelsen**

Landzonetilladelsen må først udnyttes når klagefristen på 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse af landzonetilladelsen er udløbet jf. Bekendtgørelse nr. 130 af 28/01/2017.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år efter, at den er meddelt jf. planlovens § 56, stk.2.

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.htk.dk](http://www.htk.dk) mandag den 12. november 2018.

**Øvrige tilladelser***Jordforureningsloven*

Udover landzonetilladelse kræver det ansøgte tilladelse efter jordforureningslovens § 8 før du må bygge boligen.

*Byggesloven*

Derudover kræver det nye byggeri også en byggetilladelse. Byggetilladelse søges gennem selvbetjeningsløsningen, [Byg & Miljø](#).

Kræver byggeriet herudover eventuelle tilladelse, er ansøger selv ansvarlig for at sikre, at disse tilladelser indhentes.

**Sagsfremstilling**

Der er søgt om tilladelse til at opføre en bolig på ejendommen Bondehøjvej 6B. Bygningen som bliver ca. 250 m<sup>2</sup>, opføres i 1½ etage, med filtsede facader og tagmateriale i tegl. Bygningens maksimale højde vil være 8 m over terræn.

Bondehøjvej 6B har tidligere hørt til landbrugsejendommen Bondehøjvej 8 og huset et større væksthushusgartneri. Ejeren har i perioden 2006 til 2008 nedrevet og bortfjernet den tidligere væksthushusbebyggelse. I dag står kun en ældre erhvervsbygning tilbage.

Ejendommen er udstykket som selvstændig beboelsesejendom i 2007, efter at det daværende byråd godkendte udstykning af en selvstændig beboelsesejendom og opførelse af en ny bolig. Tilladelsen (som dengang udløb efter 3 år) blev ikke udnyttet, hvad angår opførelse af en bolig. Ansøger ønsker nu at realisere boligen på ejendommen og søger derfor om landzonetilladelse hertil på ny.

Ejendommen er kortlagt som jordforurenede, jf. jordforureningsloven. Da ejendommen ønskes anvendt til bolig og hestefolde, ansøges derfor om at påfylde ren muldjord i min. 50 cm højde på hele ejendommens jordtilliggende (ca. 2 ha). Det påførte jordlag, skal fungere som afskærmning mod den underliggende potentielt forurenede jordoverflade. Denne løsning er besluttet i samråd med kommunens miljøafdeling.

Ansøgningen har været i naboorientering ved nærmeste naboer. Kommunen har ikke modtaget indsigelser imod det ansøgte.

### **Kommunens vurdering**

Kommunen meddeler normalt ikke tilladelse til helt nye beboelsesejendomme i landzonen, med mindre der foreligger en særlig begrundelse. Det er kommunens vurdering, at der i dette konkrete tilfælde foreligger en særlig begrundelse der taler for at meddele tilladelse til den ansøgte bolig, da:

1. ejendommen allerede er udstykket og godkendt som selvstændig beboelsesejendom
2. der ikke er sket ændringer i de planmæssige forhold siden 2007,
3. der ikke har været indsigelser i sagen i forbindelse med naboorienteringen,
4. kommunens tilladelse fra 2007 giver ansøger en berettiget forventning om at få tilladelse igen, jf. almindelige forvaltningsretlige principper, og da
5. der i øvrigt ikke er forhold, herunder landskabelige, der taler afgørende imod det ansøgte.

På grund af jordforureningen på ejendommen, er det påkrævet at udlægge et muldjordslag, hvis ejendommen skal anvendes til beboelse. Muldjordslaget skal have en tykkelse, så det effektivt kan afskærme mod den underliggende forurenede jordoverflade. Det er kommunens vurdering, at et jordlag på 0,5 m er tilstrækkeligt til at afskærme mod den underliggende potentielt forurenede jordoverflade.

### **Klagevejledning til klage over landzonetilladelse**

Du kan klage over denne afgørelse efter reglerne i planlovens § 58, stk.1, nr. 1.

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.

Har du spørgsmål eller lignende til denne afgørelse er du velkommen til at kontakte mig på ovenstående telefonnummer eller mailadresse.