



**Landzonetilladelse til drivhus (orangeri) på matr. nr. 8s, Vasby By, Sengeløse med adressen Højvangsvej 5, 2640 Hedehusene**

Høje-Taastrup Kommune giver hermed landzonetilladelse til et drivhus på 82 m<sup>2</sup> på ejendommen på følgende vilkår:

- bygningen skal fjernes uden udgift for det offentlige, hvis en hel eller delvis fjernelse af bygningen bliver nødvendigt i forbindelse med en fremtidig ibrugtagning af den transportkorridor, som ejendommen ligger i.

Landzonetilladelsen meddeles i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

**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 før end klagefristen på 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse af landzonetilladelsen er udløbet jf. Bek nr. 130 af 28/01/2017.

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.htk.dk](http://www.htk.dk) den torsdag den 5. december 2019.

**Øvrige tilladelser**

Det ansøgte drivhus kræver desuden byggetilladelse efter byggeloven.

**Sagsfremstilling**

Der er søgt om landzonetilladelse til et drivhus på 82 m<sup>2</sup>. Drivhuset er opført i 2016-2017 og anvendes som orangeri i forbindelse med beboelsen på ejendommen.

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".

Ejendommen ligger i landzonen og er ikke noteret med landbrugspligt. Ejendommen er en restparcel på 3443 m<sup>2</sup>, som er udstykket fra en tidligere landbrugsejendom. Der er derfor opført en del bygninger (i alt 525 m<sup>2</sup>), fordelt på blandt andet stuehuset og de tidligere driftsbygninger.

Ansøger har begrundet bygningen med følgende:

- Bygningens areal er ikke usædvanlig i forhold til den eksisterende bebyggelse på ejendommen
- Grundens areal er på 3433 m<sup>2</sup> og den tilladte bebyggelsesprocent udnyttes ikke
- Det vurderes, at bygningen ikke giver problemer for naboer

Udover at ligge i landzonen ligger ejendommen i et område udpeget som *transportkorridor*, hvor der gælder særligt restriktive bestemmelser for ny bebyggelse. Der er ikke øvrige udpegninger med betydning for det ansøgte drivhus.

**Fingerplan 2019, Transportkorridor**

Fingerplan 2019 er et statsligt landplandirektiv, som lægger de overordnede rammer for den fysiske planlægning i hovedstadsregionen. Det er Erhvervsstyrelsen som er myndighed for Fingerplan 2019, som blandt andet reserverer en del af hovedstadsområdet til transportkorridor.

Transportkorridorarealerne er reserveret til trafik- og forsyningsanlæg og lign. og skal friholdes for yderligere bebyggelse. Herfra er dog undtaget byggeri og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugs- eller skovbrugsejendomme og andre erhverv, som er funktionelt knyttet til det åbne land, fx råstofindvinding.

Kommunen kan undtagelsesvis meddele landzonetilladelse til mindre udhuse, herunder drivhuse, i transportkorridoren i landzone, hvis der i tilladelsen indføres et fjernelsesvilkår, der tinglyses på ejendommen. Vilkåret skal fastsætte, at ejeren accepterer, at bygningen/anlægget fjernes uden udgift for det offentlige, hvis korridoren senere tages i brug for at gennemføre et overordnet infrastrukturanlæg.

### **Kommunens vurdering og afgørelse**

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte drivhus kan godkendes da:

- et drivhus er en almindelig bygning på beboelsesejendomme,
- drivhuset opføres på afstand af naboer (ca. 15m fra nærmeste naboskel),
- der ikke er opført andre drivhuse på ejendommen
- et drivhus kan godkendes i henhold til retningslinjerne for Transportkorridoren i Fingerplan 2019
- Der er ikke øvrige forhold som taler mod godkendelse af det ansøgte drivhus.

Konkret har kommunen lagt særligt vægt på, at den omfattende bebyggelse på ejendommen er begrundet i historiske årsager, da det er en tidligere landbrugsejendom og det forhold, at der i dag ikke er opført et drivhus på ejendommen og at det er almindeligt at opføre et drivhus på en beboelsesejendom. Det er dog samtidig kommunens vurdering, at det samlede omfang af udhuse og lignende bebyggelse på ejendommen er omfattende sammenlignet med lignende beboelsesejendomme. Det skal derfor bemærkes, at det usikkert om der kan meddeles landzonetilladelse til yderligere udhusbygninger på ejendommen.

Til ansøgers begrundelse om at bebyggelsesprocenten på ejendommen ikke er udnyttet, skal det desuden bemærkes, at omfanget af bebyggelse på ejendomme i landzonen, som udgangspunkt skal reguleres efter planlovens landzonebestemmelser og ikke beregningsreglerne i bygningsreglementet. Om der kan meddeles landzonetilladelse afhænger derfor altid af en konkret vurdering af den samlede bebyggelse på en ejendom i hver enkelt sag.