

Landzonetilladelse til udestue på Østre Vindingevej 73Landzonetilladelse

Høje-Taastrup Kommune har meddelt landzonetilladelse til udestue på matr. nr. 62 Marbjerg By, Fløng, som ligger Østre Vindingevej 73, 4000 Roskilde.

Tilladelsen gives med hjemmel i planlovens § 35, stk.1.

Udnyttelse af landzonetilladelsen

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk.1.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes før end klagefristen på 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse af landzonetilladelsen er udløbet jf. planlovens § 60, stk.9.

Sagsfremstilling

Der er søgt om tilladelse til en udestue på 40 m². Den samlede boligbebyggelse vil dermed i alt blive 386 m². Udestuen skal være en udvidelse af den eksisterende boligbebyggelse placeret mellem eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Ejendommen er en mindre landbrugs- og erhvervsjendom på ca. 1,1 ha som ligger i landzonen. På ejendommen er godkendt et fritliggende enfamiliehus på 346 m². Derudover er godkendt 7 erhvervsbygninger på samlet 1374 m² og et udhus på 25m².

Ejendommen ligger indenfor skovbyggelinjen og desuden i et udpeget *område til fremtidig byudvikling* i Høje-Taastrup Kommuneplan 2014.

Kommunens praksis i landzonesager om udvidelse af boligbebyggelse ud over 250 m², følger Planklagenævnets (tidligere Natur- og Miljøklagenævnet) praksis. Planklagenævnet er den myndighed der træffer afgørelse i klagesager på landzoneområdet. Ifølge sædvanlig praksis meddeles normalt tilladelse til udvidelser helt op til 300 m² med mindre der foreligger særlige modhensyn af fx landskabelig karakter. Om der kan meddeles tilladelse til udvidelse helt op mellem 300 og 400 m² beror på et konkret skøn efter nærmere kriterier, herunder områdets og landskabets karakter, samt byggeriets placering på ejendommen og dets udformning. Der meddeles som udgangspunkt afslag til boligbebyggelse over 400 m².

Ansøgningen har været i 14 dages naboorientering. Kommunen har ikke modtaget indsigelser fra naboer.

Begrundelse

Området rummer ikke planmæssige udpegninger der kan være i strid med etablering af ny bebyggelse. Området er derimod udlagt til fremtidig byudvikling, hvorfor området på sigt skal overgå til byzone. En del af ejendommen ligger indenfor skovbyggelinjen, men placeringen for udestuen er ikke omfattet af denne.

Udestuen ønskes placeret mellem eksisterende bebyggelse og vil derfor ikke kunne ses fra naboejendomme eller øvrige omgivelser. Det ansøgte vil derfor heller ikke medføre væsentlige ændringer i de landskabelige forhold. Kommunen har desuden heller ikke modtaget indsigelser fra nærmeste naboer i forbindelse med den obligatoriske naboorientering.

Samlet er det derfor kommunens vurdering, at der kan meddeles tilladelse til udestuen, da der ikke er noget planmæssigt til hinder for den ansøgte bebyggelse og da der er tale om en mindre udvidelse, som placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne.

Klagevejledning

Enhver med retslig interesse i sagens udfald kan klage over kommunens afgørelse om landzonetilladelse inden 4 uger efter offentliggørelsen på kommunens hjemmeside den 4. april 2017.