



Landzonetilladelse til sommerhus, Kirkestien 50

Høje-Taastrup Kommune har meddelt landzonetilladelse til et sommerhus på 104 m² på matrikel nr. 4s, Vasby By, Sengeløse med adressen Kirkestien 50, 2630 Taastrup.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse ifølge planlovens § 35, stk. 1. Høje-Taastrup Kommune har meddelt landzonetilladelse til det ansøgte sommerhus.

Lovgivning

På ejendommen er tinglyst en deklARATION, som skal regulere bebyggelse på sommerhusejendommen. Ifølge deklARATIONEN må opføres et sommerhus på maksimalt 100 m² og garage, udhuse og lignende bebyggelse må samlet højst udgøre 25 m². I deklARATIONEN fremgår desuden et byggefelt, som definerer hvor bebyggelse på ejendommen på opføres, samt øvrige krav til bebyggelse på ejendommen. Ifølge deklARATIONEN må der ikke opføres bebyggelse udenfor det angivne byggefelt.

Ejendommen ligger i landzonen og er derfor også omfattet af planlovens landzonebestemmelser (§34-38). Opførelse, genopførelse og udvidelse af sommerhuse i landzonen kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1.

Udnyttelse af landzonetilladelsen

Denne landzonetilladelse 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 torsdag den 7. november 2019.

Øvrige forhold

Det ansøgte sommerhus kræver også byggetilladelse efter byggelovgivningen. I har fremsendt en byggeansøgning til kommunen. Byggetilladelse vil tidligst kunne meddeles så snart ovennævnte klagefrist er udløbet og landzonetilladelsen ikke er blevet påklaget.

Sagsfremstilling

Kirkestien 50 er en sommerhusejendom i landzone på 1380 m². Sammen med 3 andre sommerhusejendomme langs Kirkestien, har ejendommen tidligere ligget i et større sommerhusområde. I begyndelsen af 1980'erne ændrede dette sommerhusområde status til byzone. I den sammenhæng ændrede disse 4 ejendomme status til fritliggende sommerhusejendomme i landzone. For at regulere fremtidig bebyggelse på disse ejendomme tinglyste det daværende Hovedstadsråd i 1982 en deklARATION på hver af de 4 ejendomme.

Det eksisterende sommerhus er på ejendommen er ca. 120 m² og omfanget af udhuse, carport og lignende småbebyggelse udgør ca. 60-70 m². Sommerhuset er opført 2,5 m ud over den vestligste grænse af det tinglyste byggefelt og er derfor i strid med deklARATIONENS bestemmelser. Udhusene på ejendommen er desuden også opført udenfor byggefeltet.

Der ansøges derfor om retlig lovliggørelse af 104 m² af det nuværende sommerhus, således at ca. 16 m² af sommerhuset ændres til et udhus, som herefter vil være en tilbygning til sommerhuset, hvortil der kun er adgang fra havesiden. Ansøger anmoder dels om dispensation for den del af sommerhuset som ligger udenfor deklARATIONENS byggefelt, dels om at sommerhusets bliver 4 m² større end deklARATIONEN tillader. Desuden reduceres omfanget af udhuse, carporte og lignende bebyggelse på ejendommen, så det bliver i overensstemmelse med deklARATIONEN som gælder for ejendommen.

Ansøgers begrundelse for at overskride det bebyggede areal er at sommerhusbebyggelsen dermed fortsat vil være indrettet hensigtsmæssig. Desuden reduceres det samlede omfang af udhuse til ca. 20 m², så den samlede bebyggelse kun udgør 125 m², i princippet svarende til det maksimale tilladte bebyggede areal ifølge deklARATIONEN.

Sommerhuset er senest om- og udbygget i 2004-2005, men ifølge kommunens historiske luftfoto har der kontinuerligt ligget byggeri på den pågældende placering helt tilbage til før 1954. Det byggefelt som blev tinglyst i 1982 var altså ikke afstemt med eksisterende lovlige bebyggelse.

Forhold til international naturbeskyttelse

Ejendommen ligger mindre end 200 m fra det udpegede Natura 2000 område ved Vasby Mose. Sagen omhandler lovliggørelse af eksisterende bebyggelse og landzonetilladelsen medfører ikke ny udvikling på ejendommen. Det er derfor Høje-Taastrup Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke medfører forringelse eller væsentlig forstyrrelse af de særligt beskyttede naturforhold i internationale naturbeskyttelsesområder eller for de strengt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IVa og b.

Kommunens vurdering af sagen

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med den tinglyste deklARATIONEN. Dels ønskes tilladelse til at en del af sommerhuset ikke er opført indenfor det tinglyste byggefelt, dels ønskes tilladelse til at sommerhuset bliver 4 m² større end de 100 m² som der er tilladelse til i henhold til deklARATIONEN.

Høje-Taastrup Kommune har dog besluttet, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte ud fra følgende vurderinger:

- Det ansøgte sommerhus har ligget upåtalte på den nuværende placering siden 2004.
- En overskridelse på 4 m² vurderes i dette tilfælde at være uvæsentlig.
- Det ansøgte sommerhus, herunder udhuse som ønskes bevaret, er i overensstemmelse med bygningsreglementets gældende regler om afstande til skel og bebyggelsesprocent på sommerhusejendomme.
- Der har kontinuerligt og upåtalte ligget et godkendt sommerhus på den nuværende placering og med det nuværende fodaftryk siden før den tinglyste deklARATIONEN er tinglyst på ejendommen i 1982.

Klagevejledning - 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 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 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.