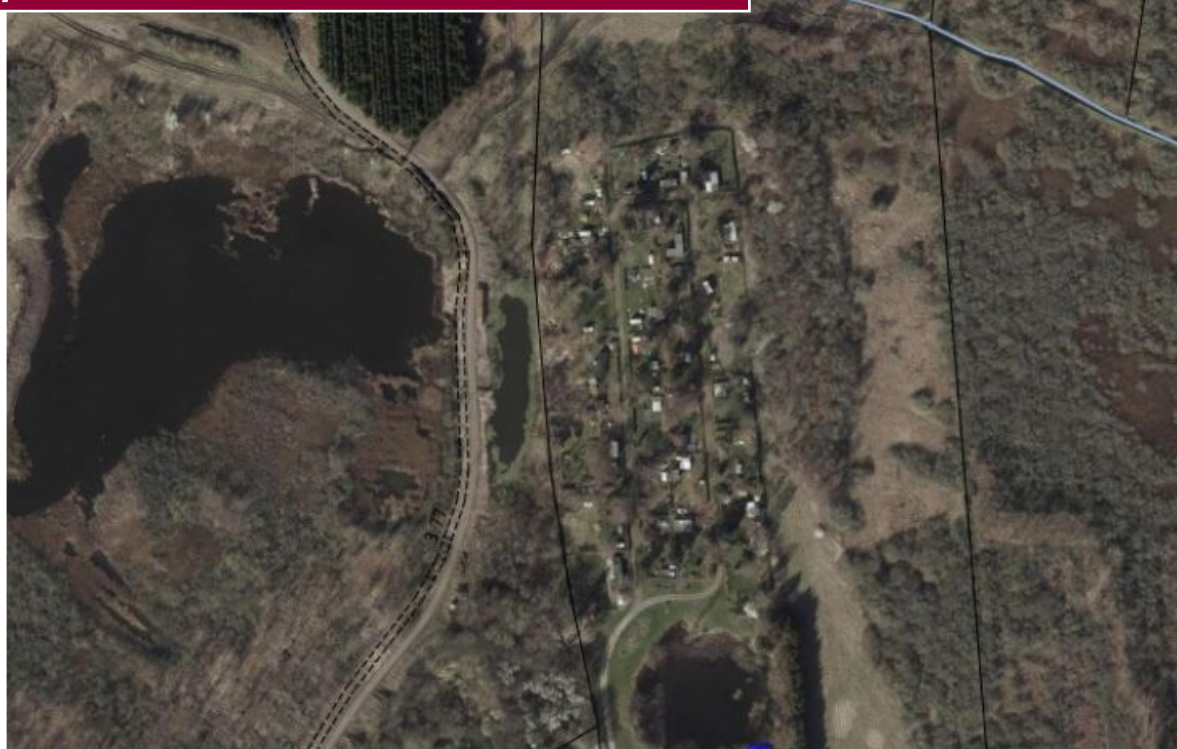


Retningslinjer for landzoneadministration i Solager A, Hesteskoen



**Høje-Taastrup
Kommune**

Plan- og Miljøudvalget
4. marts 2015

Retningslinjer for behandling af ansøgninger om landzonetilladelse til bebyggelse i Hesteskoen

Vedtaget på Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. marts 2015

Nedenstående retningslinjer er Høje-Taastrup Kommunes generelle og politiske beslutning om, hvordan kommunen vil administrere planlovens landzonebestemmelser i forhold til bebyggelse i Hesteskoen. Retningslinjerne omfatter både ansøgninger om opførelse af ny bebyggelse og ansøgninger om lovliggørelse af bebyggelse opført efter fredningen i 2009.

Retningslinjerne henvender sig til ejer af ejendommen samt brugere af havelodderne i Hesteskoen og beskriver, hvordan en konkret ansøgning om landzonetilladelse kan forventes at blive afgjort. Retningslinjerne er ikke et formelt regelsæt, der vil blive henvist til i konkrete afgørelser, da kommunen i hver enkelt sag skal foretage konkrete skøn og afvejninger af interesser og hensyn som grundlag for sin afgørelse. Retningslinjerne er således kun vejledende for ejer af ejendommen og brugere af havelodderne i Hesteskoen, og der kan være sager med særlige omstændigheder, som på grund af disse omstændigheder afgøres i en anden retning end hvad, der umiddelbart fremgår af retningslinjerne.

Retningslinjerne er fastsat med afsæt i den gældende planlov og vejledningen hertil, Natur- og Miljøklagenævnets praksis, Høje-Taastrup Kommunes kommuneplan, Fingerplan 2013, Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om fredning af Porsemosen samt kommunens hidtidige praksis for behandling af sager i Hesteskoen.

Ny bebyggelse i Hesteskoen kræver både landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 og Fredningsnævnets godkendelse (dispensation fra fredningen).

Bebyggelse defineres i denne sammenhæng, som faste konstruktioner og anlæg, jf. byggelovens § 2.

Nedenstående retningslinjer gælder under forudsætning af, at der ikke i forvejen er anden bebyggelse på haveloddet og finder anvendelse både ved opførelse af ny bebyggelse og ved lovliggørelse af ulovligt opført bebyggelse.

Retningslinje for skurbebyggelse på det enkelte havelod	Baggrund for retningslinje
<p>Der gives almindeligvis landzonetilladelse til et mindre skur (småbygning) med et areal på højst 10 m² under forudsætning af:</p> <ul style="list-style-type: none"> • at skuret enten opføres med et let, ikke reflekterende og ikke tagstenslignende tagmateriale, såsom: tagpap, stålplader, bølgetagplader, pandeplade, træplader, træspåner eller lignende. Alternativt med et grønt tag (sedum, græs eller tilsvarende), • at skurets tagudhæng maksimalt er 30 cm. Dog kan den ene side forsynes med et udhæng (med åbne sider) på op til 1 meter. I så fald skal selve skurets areal reduceres, så bebyggelsens samlede areal ikke overstiger 10 m². Der kan eventuelt etableres plankedæk under det store tagudhæng, • at skuret opføres på sokkelsten eller punktfundament, som maksimalt er 20 cm over naturligt terræn, • at skurets facadehøjde maksimalt er 2,2 meter samt at skurets kiphøjde maksimalt er 2,6 meter (eksklusiv sokkelsten eller punktfundament) samt • at skuret beklædes med træ, som enten fremstår ubehandlet eller behandlet med træbeskyttelse/maling i afdæmpede farver: sort, brun, mørkegrøn, svenskrød o. lign. 	<p>Et skur på højst 10 m² giver mulighed for en hensigtsmæssig opbevaring af haveredskaber mv. samt mulighed for opbevaring af havemøbler mv. uden for sæsonen.</p> <p>Et skur i den størrelse giver endvidere mulighed for at brugere af havelodderne kan søge ly for blæst og regn i selve skuret eller under det forholdsvis store tagudhæng.</p> <p>Samtidig vil et skur i den størrelse ikke "invitere" til langvarige ophold, herunder ulovlig overnatning, da der er begrænset plads "indendørs". Det vurderes derfor ikke, at et skur i den størrelse vil medføre en mere intensiv benyttelse af havelodderne.</p> <p>Forudsætningerne om tagudhæng, tag- og facadematerialer, farver, højder mv. har til hensigt at sikre at skurbebyggelsen opføres i en lille skala, samt fremstår med et enkelt og "naturligt" udtryk.</p> <p>Forudsætningen om, at skuret skal opføres på sokkelsten eller punktfundament har til hensigt at sikre, at bebyggelsen på det enkelte havelod får mindre permanent karakter og giver samtidig mulighed for dyrs fri færden i området.</p>
Retningslinje for opførelse af drivhuse på det enkelte havelod	Baggrund for retningslinje
<p>Der gives almindeligvis landzonetilladelse til et mindre drivhus med et areal på højst 5 m² under forudsætning af:</p> <ul style="list-style-type: none"> • at drivhusets opføres med transparente sider og tag 	<p>Et drivhus i den størrelse giver mulighed for en mindre "produktion" af drivhusplanter.</p> <p>Samtidig reducerer drivhusets begrænsede størrelse mulighederne for at benytte drivhuset til andre formål, såsom redskabsskur, "opholdsrum" mv.</p>
Generelle forudsætninger i forhold til bebyggelse på det enkelte havelod	Baggrund for retningslinje
<p>I forhold til både skure og drivhuse er det en forudsætning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • at bebyggelsen placeres således, at der tages passende hensyn til mosen og fredningen i øvrigt samt • at bebyggelsens samlede højde (inklusive eventuelle solfangere, solceller mv.) ikke overstiger 2,8 meter (målt fra naturligt terræn). 	<p>Forudsætningen om bebyggelsens placering har til hensigt at sikre, at bebyggelsen på det enkelte havelod placeres på en måde som i tager det nødvendige hensyn til mosen og fredningen i øvrigt.</p> <p>Forudsætningen om bebyggelsens samlede højde har til hensigt at sikre at al bebyggelse opføres i en lille skala, som findes passende for bebyggelsen i området.</p>

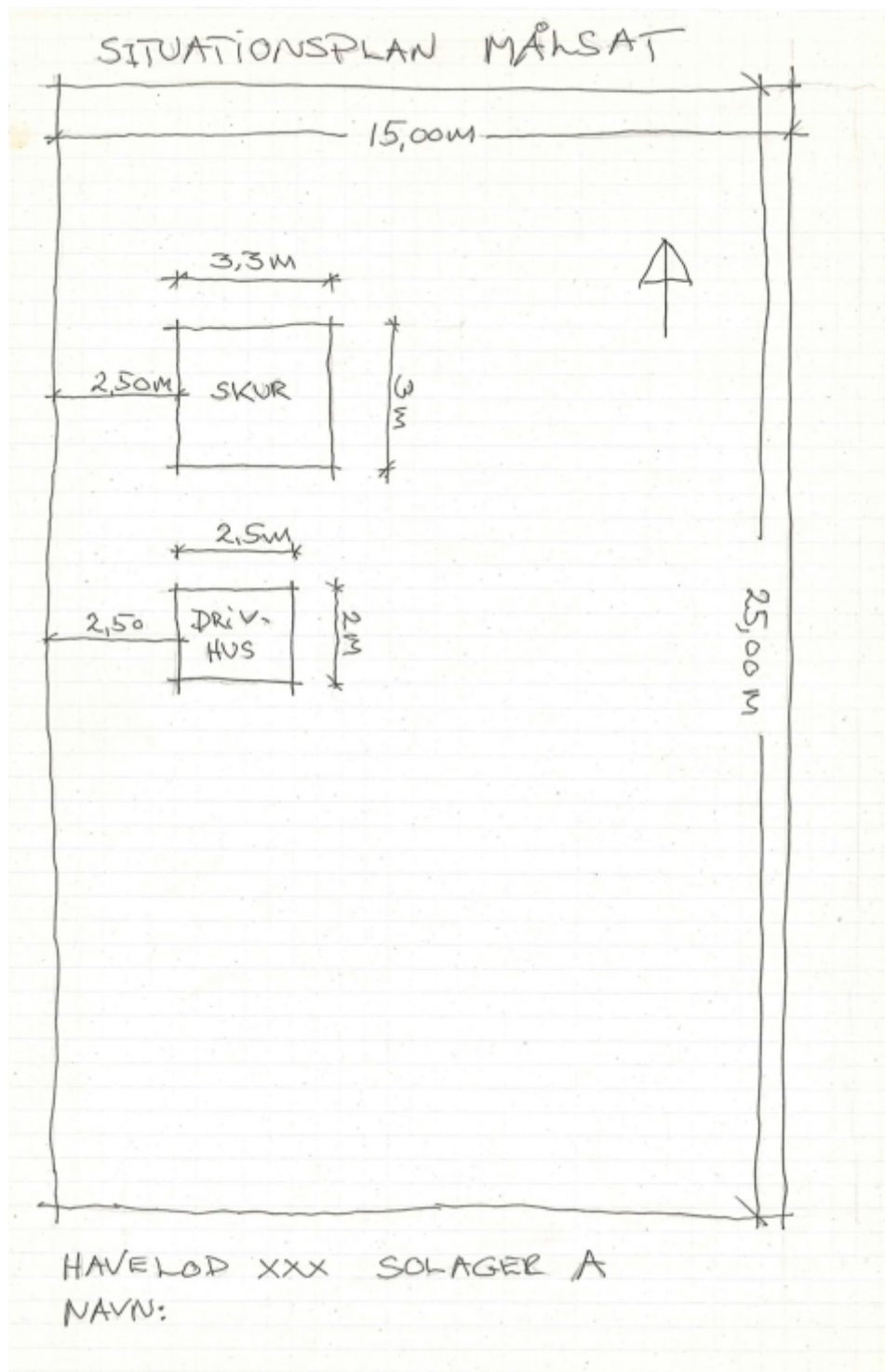
Nedenfor er anført eksempler på, hvilke ændringer af bebyggelse mv. i Hesteskoen, som kan udføres umiddelbart, og hvilke ændringer som kræver landzonetilladelse og/eller dispensation fra fredningen. Listen er ikke-udtømmende.

	Kan udføres uden landzonetilladelse og dispensation fra fredning	Kræver landzonetilladelse	Kræver dispensation fra fredning
Plantning og fældning af træer, buske, levende hegn mv.	X		
Terrænregulering			X
Vedligeholdelse af lovlig eksisterende bebyggelse (den bebyggelse som var på fredningstidspunktet)	X		
Mere omfattende istandsættelse (herunder, men ikke kun nedrivning og genopførelse)		X	X
Opførelse af ny bebyggelse (skur og drivhus), herunder flytning af eksisterende lovlig bebyggelse (også campingvogne)		X	X
Genopførelse i forbindelse med eksisterende lovlig bebyggelses (skur, campingvogn mv.) hændelige undergang eller beskadigelse ved brand, storm eller lignende (i nogle tilfælde mindre restriktiv praksis)		X	X
Udskiftning af campingvogn, drivhus mv. (nedslidt)		X	X
Opstilling af telte, teltpavillon o. lign. (under 6 uger og ikke-tilbagevendende)	X		
Opstilling af telte, teltpavillon o. lign. (mere end 6 uger og/eller tilbagevendende)		X	X
Små overdækninger (brændestabler, byggematerialer mv.)		X	X
Flytning af skurvogn, campingvogn, skur, drivhus mv. til andet havelod		X	X
Opsætning af solceller, luftsolfanger (Solarventi) o. lign. på terræn		X	X
Opstilling af nye faste hegn (ikke vedligeholdelse)			X
Nye belægnings (indkørsler, terrasser, gangstier mv.)			X
"Gangstier" i form af to brædder	X		
Træterrasser (hævede og på terræn)			X
Etablering af multitoilet*		X	X

* Kræver endvidere tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven

Materiale, der som minimum skal sendes ind sammen med ansøgning om landzonetilladelse

- A. Der skal laves en situationsplan, hvor man kan se haveloddets mål, bygningernes mål og placering i forhold til skel og hinanden.



B. Snittegning og plantegning for skur, samt beskrivelse af materialer, placering af vinduer og døre

