

----- Videre sendte meddelelser -----

Fra: **Plan- og Byg** <PlanOgByg@htk.dk>

Dato: 29. november 2017 kl. 13.27

Emne: SV: Vedr. [Højbakkevej 3, 2640 Hedehusene](#)

Til: "Joshua I. P." <laust.joshua@gmail.com>

Kære Joshua Laust Poulsen

Tak for din henvendelse.

Høje-Taastrup Kommune har modtaget flere henvendelser om udnyttelsesmulighederne for ejendommen [Højbakkevej 3, 2640 Hedehusene](#). Vi har derfor udarbejdet en vejledende skrivelse herom. Det er dog altid vanskeligt på forhånd at udtale sig om, hvad kommunen kan tillade på ejendomme i landzonen og hvad der ikke kan tillades. Da dette kan føre til misforståelser og ofte afhænger af det konkrete projekt, skal udtalelser altid tages med et vist forbehold, da uforudsete forhold kan dukke op i forbindelse med en eventuel sagsbehandling. At Højbakkevej 3 er omfattet af nogle særlige udpegninger komplicerer blot dette yderligere, da retningslinjerne her kan få afgørende betydning for ejendommens udnyttelsesmuligheder.

Denne udtalelse omfatter desuden kun de planmæssige forhold på ejendommen. Vi tager derfor også forbehold for, at der er øvrig lovgivning eller forhold, som kan have indvirkning på ejendommens udnyttelsesmuligheder.

Vi opfordrer derudover til, at man altid går i tidlig dialog med kommunen, inden man påbegynder konkrete bygningsændringer på ejendommen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende i landzone og reguleres efter planlovens landzonebestemmelser § 34-38. Ejendommen er desuden noteret med landbrugspligt og ligger i et område udpeget som *transportkorridor* og *kulturmiljø*.

Transportkorridoren er en del af den regionale udviklingsplan, Fingerplan 2017, for hele hovedstadsregionens udvikling. Formålet med transportkorridoren er at friholde arealer til placering af fremtidige overordnede fællesoffentlige infrastrukturanlæg og desuden modvirke værditilvækst indenfor korridoren. Infrastrukturanlæg kan fx være en fremtidig motorvej, højspændingstraceer, naturgasledninger og lignende. I transportkorridoren gælder der derfor særlige regler for opførsel af ny bebyggelse. Dog er erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger på landbrugsejendomme undtaget fra denne regel.

Kulturmiljøer er udpeget i Høje-Taastrup Kommuneplan 2017. Kulturmiljøet ved Højbakkevej omfatter særligt bebyggelses- og ejendomsstrukturen langs Højbakkevej og Hovmarksvej, som er en del af et større herregårdslandskab som strækker sig øst over. De eksisterende smågårde og husmandssteder er etableret som arbejderboliger og lignende i tilknytning til herregården Gjeddesdal. Det er en politisk målsætning, at karakteristiske kulturhistoriske helheder og enkeltelementer bevares, således at herregårdslandskabet bibeholdes som en væsentlig landskabskvalitet og kulturhistorisk vidnesbyrd i kommunen.

Istandsættelse og udvidelse

Det kræver ikke landzonetilladelse at renovere eller istandsætte det eksisterende stuehus. I princippet kræver det heller ikke landzonetilladelse at udvide det eksisterende stuehus helt op til 500 m². Men der *skal være tale om en reel tilbygning* til det eksisterende og ikke fx en helt ny boligbebyggelse. Da ejendommen er beliggende i et kulturmiljø skal man forvente, at kommunen forholder sig restriktivt til om der er tale om en egentlig tilbygning.

Ny bebyggelse

I transportkorridoren må normalt ikke opføres ny permanent bebyggelse. Dog er ejendomme noteret med landbrugspligt ikke omfattet af denne bestemmelse, hvad angår bygninger som er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af en landbrugsejendom. Kommunen skal dog altid godkende om bebyggelse reelt er nødvendig for driften af ejendommen.

Efter klagenævnets hidtidig praksis har man anset stuehuse op til 250 m², som værende erhvervsmæssigt nødvendige for landbrugsdriften, så længe de opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Større stuehuse vurderes ikke at være erhvervsmæssigt nødvendige og kræver derfor landzonetilladelse. Da kommunen ikke må give tilladelse til nyt permanent byggeri, som *ikke* er erhvervsmæssigt nødvendigt, jf. retningslinjerne for transportkorridoren, kan der sædvanligvis ikke gives tilladelse til større stuehuse over 250 m².

Nedrivning

På ejendommen findes ingen fredede bygninger. Det skal dog bemærkes, at de ældre driftsbygninger sandsynligvis er en af de kulturhistoriske bygninger, som var en del af herregårdsmiljøet på egnen og som har defineret landskabsudviklingen i området. Det kræver dog ikke landzonetilladelse at nedrive bygninger på ejendommen, men man skal være opmærksom på, at ikke alle driftsbygninger på en landbrugsejendom bør nedrives, da der bør restere bygning(er) til landbrugsdriften. Da landbrugsejendommen har et begrænset omfang, skal man ikke forvente tilladelse til større nye driftsbygninger.

Øvrige tilladelser

Som nævnt tager vi forbehold for øvrig lovgivning som kan have indflydelse på ejendommens udnyttelse, men gør dog opmærksom på, at nedrivning af bygninger kræver nedrivningstilladelse og at nyt byggeri kræver byggetilladelse. Begge tilladelser skal indhentes ved kommunen.

Venlig hilsen

Screeningsteam

Johannes Bjerg
Planlægger