



Hus Forbi

**Sagsbehandler:**

Birol Yücelbas

Telefon: 4357 7510

Email: [byg@ishoj.dk](mailto:byg@ishoj.dk)

17. november 2023

**Journalnummer:**

01.02.05-P19-43-23

**Afgørelse om, at håndværksvirksomhed i overflødiggjort erhvervsbygning ikke kræver landzonetilladelse,  
Tåstrup Valbyvej 122, matr.nr. 85 Ishøj By, Ishøj**

Ishøj Kommune har behandlet jeres ansøgning om at indrette håndværksvirksomhed i en overflødiggjort erhvervsbygning beliggende på Tåstrup Valbyvej 122 matr.nr. 85 Ishøj By, Ishøj.

Ejendommen ligger i landzone i den ydre grønne kile.

Det vurderes, at det ansøgte ikke forudsætter en landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35, stk. 1.

**Afgørelse**

Center for Byudvikling og Natur har truffet afgørelse om, at det ansøgte ikke kræver en landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, idet den ansøgte virksomhed ønskes etableret i en overflødiggjort bygning, som allerede eksisterer på ejendommen. Derfor er det ansøgte omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 37 stk. 2.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysninger i jeres ansøgning samt ansøgningstegninger af 14.08.2023 og 12.09.2023.

Der gøres opmærksom på, at såfremt der senere sker væsentlige ændringer i anvendelsen ift. det ansøgte, kan de ændrede forhold kræve en fornyet afgørelse og/eller landzonetilladelse.

Det ansøgte kræver ikke en byggetilladelse efter Byggeloven.

**Vurdering:**

Ishøj Kommune vurderer ift. håndværksvirksomhed i overflødiggjort erhvervsbygning i, at

- den ansøgte håndværksvirksomhed i den på ejendommen eksisterende overflødiggjorte erhvervsbygning falder indenfor undtagelsesbestemmelserne jf. Planlovens § 37 stk. 2 og kræver ikke en landzonetilladelse, jf. Planloven § 35 stk. 1.
- Trafik til og fra ejendommens erhvervsdel anses for at være minimal. Afhentning og aflevering af returflasker sker 1–2 gange om ugen i hverdage i dagtimerne. De medarbejdere, der kommer for at arbejde med sortering af flasker (3-4 personer 2 gange om ugen mandag og fredag, 5 timer om dagen mellem klokken 9.30 og 14.30), kommer til og fra ejendommen på gå-ben. Trafikken på

ejendommen vil derfor være begrænset til hverdagene i dagtimerne, formiddag og eftermiddag, og vil ikke generere en øget mængde trafik til og fra ejendommen, og vil derfor ikke være til gene for områdets omkringliggende beboere og at

- arbejdet med at sortere flasker vil finde sted indendørs, og der vil ikke være nogen miljømæssige forhold, der forhindrer sortering af flasker i de mængder, der vil være tilgængelige. Flaskerne bliver opbevaret under lukkede forhold, indtil de bliver afhentet af Dansk Retur System. For at der opstår miljømæssige aspekter, der skal overholdes, skal der være betydeligt større sorteringsanlæg til stede, og opbevaring af flasker blive betragtet som affald og at
- der ikke sker nogen ombygning i den overflødiggjorte erhvervsbygning, der vil kræve en byggetilladelse.

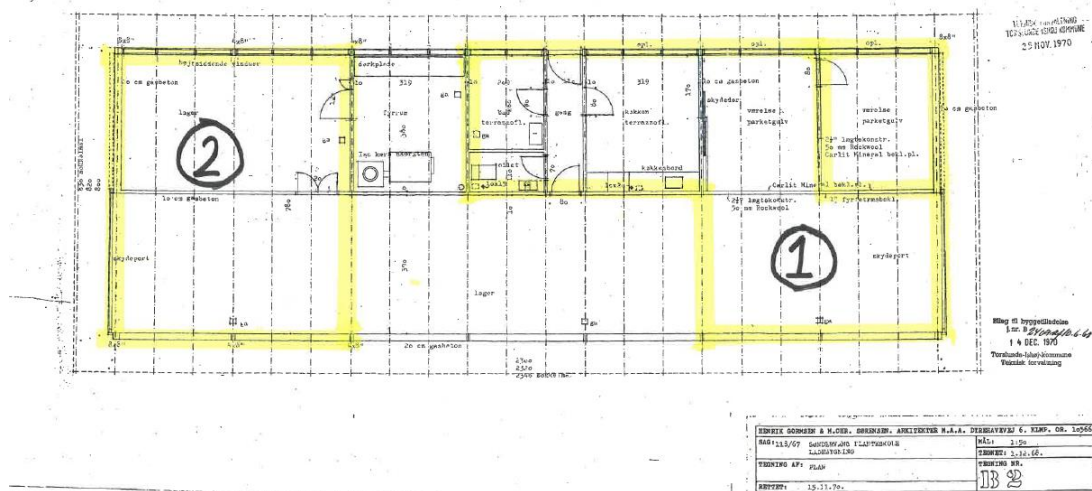
### **Baggrund for afgørelse**

På ejendommen er der ønske om at drive håndværksvirksomhed, herunder havearbejde, ejendomsvedligehold, oprydning og indsamling samt sortering af pant i den overflødiggjorte erhvervsbygning.



Luftfoto med overflødiggjort erhvervsbygning med rød prik

I bygningens zone 2 skal der udelukkende være opbevaring og behandling af indsamlet pant i en kortere periode, før det bliver afhentet 1-2 gange om ugen af Dansk Retur System. Derudover skal der foretages sortering af pant efter behov.



Overflødiggjort erhvervsbygning plantegning

To gange om ugen, normalt på mandage og fredage, skal der komme 3-4 personer i 5 timer om dagen mellem kl. 09:30 og 14:30 for at sortere flasker. Der vil også være 2 ansatte, der tager sig af havearbejde, ejendomsvedligeholdelse, og oprydning med ansættelse baseret på sociale frikort. Der er ikke tale om beboere fra botilbuddet men udefra kommende personer.

Driften vil bestå af to medarbejdere: én, der arbejder på fuld tid med administrative opgaver og vedligeholdelse af ejendommen, samt én på deltid, som beskæftiger sig med administrative dokumenter og opsætninger. Der vil også være en Værkstedsleder, som også fungerer som en del af personalet på § 110 botilbuddet. Værkstedslederen skal arbejde fra mandag til fredag fra kl. 09:00 til 16:30. Arbejdstiderne kan variere, ligesom mødetiderne kan ændres efter behov.

Alle de nævnte arbejdsopgaver lønnes af Hus Forbi (Fællesskabsfonden).

Erhvervsaktiviteten begrænses og varetages af Hus Forbi. Det er forventningen, at Fællesskabsfonden overtager denne aktivitet fra Hus Forbi.

### Begrundelse for afgørelsen

Formålet med planlovens landzonebestemmelser er at medvirke til at hindre, at der etableres spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land. Bestemmelserne skal blandt andet værne om natur og landskab, og beskytte jordbrugshvervenes interesser.

Det afgørende ift. en landzonetilladelse er, at der er tale om en planlægningsmæssig relevant ændring i forhold til de formål, som landzonebestemmelserne skal varetage, herunder en ændret anvendelse, som påvirker omgivelserne på en anden måde end den hidtidige anvendelse, fx en øget mængde trafik til/fra ejendommen.

Efter Planlovens § 37, stk. 1, kan overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4, samt lager- og kontorformål m.v.

Efter Planlovens § 37, stk. 2, kan også andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger tages i brug til samme formål som overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse.

Det fremgår af § 37, stk. 1 og 2, at adgangen til at tage overflødiggjorte bygninger i brug uden landzonetilladelse er betinget af, at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Bestemmelserne omhandler således etablering af nye virksomheder og boliger inden for bestående bygningsmæssige rammer, hvor der ikke foretages væsentlige om- eller tilbygninger. Det er en betingelse efter § 37, stk. 1, nr. 1, og § 37, stk. 2, nr. 1, at de overflødiggjorte bygninger er af rimelig standard, der ikke nødvendiggør omfattende istandsættelser eller om-/tilbygninger. Hensigten med bestemmelserne er at muliggøre en rimelig udnyttelse af bestående værdier.

Undtagelserne i Planlovens § 37, stk. 1 og 2, omfatter ibrugtagning af bygninger til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager- og kontorformål m.v.

Ishøj Kommune vurderer, at den konkrete ønskede håndværksvirksomhed i den på ejendommen eksisterende overflødiggjorte erhvervsbygning falder indenfor undtagelsesbestemmelserne jf. Planlovens § 37 stk. 2. og kræver således ikke en landzonetilladelse, jf. Planloven § 35 stk. 1.

### **Nabohøring**

Sagen er sendt til naboorientering, jf. Planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til naboorienteringen.

### **Lovgrundlag**

Planlovens § 37, stk. 2 jf. § 35.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside den 20. november 2023 i 4 uger.

### **Tilladelser efter anden lovgivning**

Ejer af ejendommen skal sørge for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning.

### **Klageberettigede**

Planloven § 59

Klageberettiget efter planloven § 58 er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker

Stk. 2. Klageberettiget efter planloven § 58, stk. 1, nr. 1 og 3, er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af,

- 1) at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
- 2) at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

### **Klagevejledning**

Ønsker du at klage over afgørelsen, skal du inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse klage til Planklagenævnet via Klageportalen, der findes på linket <https://kpo.naevneneshus.dk>.

Når du har tastet din klage ind i klageportalen, bliver du bedt om betaling af gebyr med et betalingskort. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt din klage.

Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr.

I henhold til planlovens § 58, stk.1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der fx kan klages, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i planloven. Hvis der indgives klage, er fristen for eventuelt søgsmål seks måneder fra klagemyndighedens afgørelse er meddelt.

Med venlig hilsen

Birol Yücelbas  
Byggesagsbehandler