



Hus Forbi

Sagsbehandler:

Birol Yücelbas

Telefon: 4357 7510

Email: byg@ishoj.dk

17. november 2023

Journalnummer:

01.02.05-P19-43-23

**Afgørelse om, at botilbud i helårsbolig og liberalt erhverv i overflødiggjort erhvervsbygning ikke kræver landzonetilladelse
Tåstrup Valbyvej 122, matr.nr. 85 Ishøj By, Ishøj**

Ishøj Kommune har behandlet jeres ansøgning om etablering af et botilbud iht. Servicelovens § 110 i eksisterende helårsbolig samt liberalt erhverv i 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 det ansøgte botilbud kan betragtes som en fortsættelse af den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen som bolig, og at anvendelse af eksisterende kontorfaciliteter i en overflødiggjort erhvervsbygning er 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 ændringer i anvendelsen ift. det ansøgte, kan de ændrede forhold kræve en fornyet ansøgning om landzonetilladelse.

Det ansøgte kræver ikke en byggetilladelse efter Byggeloven.

Vurdering:

Ishøj Kommune vurderer ift. Servicelovens § 110 botilbud i eksisterende helårsbolig samt liberalt erhverv i overflødiggjort erhvervsbygning i, at

- det ansøgte botilbud kan betragtes som en fortsættelse af den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen som bolig med det begrænset antal beboere, der skal være i botilbuddet, som efter hidtidig nævnspraksis og efter Planlovens bestemmelser umiddelbart er tilladt og derfor ikke kræver en landzonetilladelse, jf. § 35 stk. 1 og at

- anvendelse af eksisterende kontorfaciliteter til de 8-9 ansatte i en overflødiggjort erhvervsbygning falder indenfor undtagelsesbestemmelserne jf. Planlovens § 37 stk. 2 og kræver ikke en landzone-tilladelse, jf. Planloven § 35 stk. 1 (liberalt erhverv) og at
- opsyn og behov for samtaler med beboerne i botilbuddet foregår udelukkende i boligen. Personalet (8-9 personer) er ansat af Hus Forbi og har opsyn med botilbuddet og de opgaver, der følger med for Hus Forbi. Der vil være 3-4 ansatte på arbejde på samme tid. Personalet udgør en tilbudsleder, en administrativ medarbejder og 6-7 socialpædagogisk uddannede medarbejdere til stede for botilbuddet, som vil stå for opsynet og de nødvendige samtaler og opfølgning, som følger med selve botilbuddet og at
- der ikke vil være en øget trafik, da den trafikmængde, der vil være til og fra ejendommen fra de 3-4 ansatte, der møder ind, kan ligestilles med den samme mængde af trafik, der vil være til den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen som bolig. Trafikken vil være begrænset til hverdage mellem klokken 8-9 og klokken 16-17.30 og ikke være til gene for området, ligesom der ikke vil være øget trafik til og fra ejendommen i weekenden ud over beboerne i botilbuddet og at
- der ikke sker nogen ombygning i de to bygninger, der vil kræve en byggetilladelse.

Baggrund for afgørelse

På ejendommen beliggende på Tåstrup Valbyvej 122 med matr.nr. 185 Ishøj By, Ishøj er der ansøgt om etablering af botilbud efter Servicelovens § 110.



Luftfoto over ejendom med grøn prik

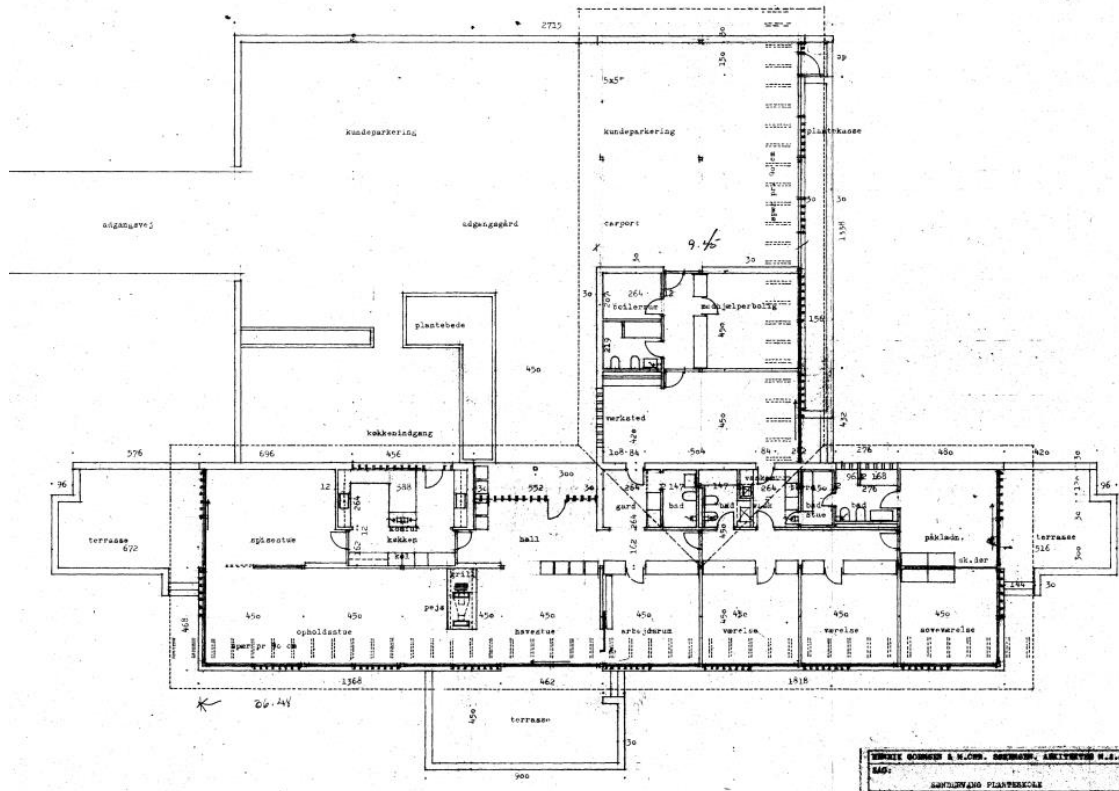
Tilbuddets målgruppe er en blandet gruppe af hjemløse mænd og kvinder i aldersgruppen 18-85 år.



Luftfoto med helårsbolig med grøn prik

Luftfoto med overflødiggjort erhvervsbygning med rød prik

Ejendommen indeholder en helårsbolig, hvor det tænkes, at dem der skal have botilbud bor i denne del af bebyggelsen med de fælles faciliteter, der vil være til rådighed for dem som fx køkken, toilet og bad og fælles opholdsstue. Derudover er der på ejendommen en overflødiggjort erhvervsbygning med kontor og lager.



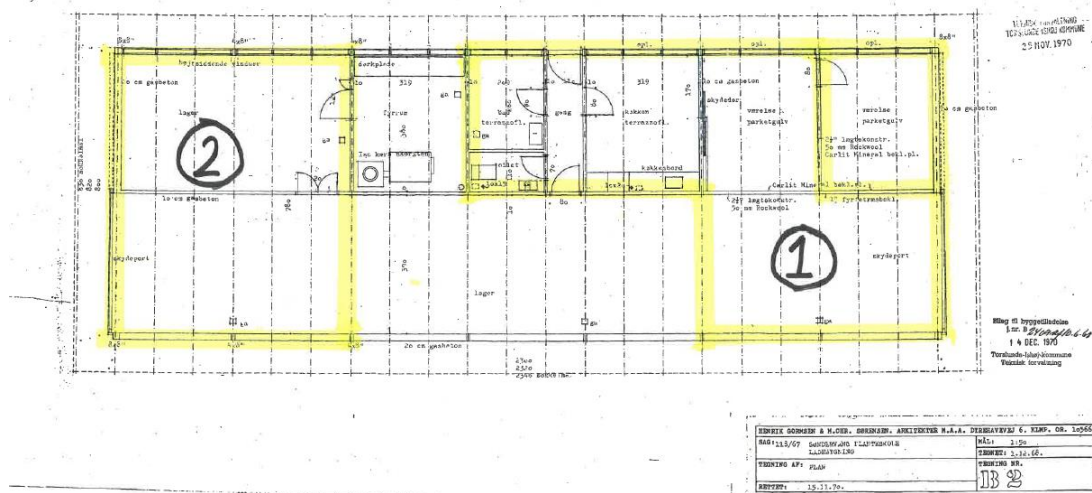
Helårsbolig plantegning

Der er tale om socialt udsat gruppe, som i de fleste tilfælde har flere brudte hjælpeindsatser bag sig. Tilbuddet retter sig mod borgere, som vurderes til at være motiveret for social støtte og tillige ønsker at tage ansvar for egen situation for at komme på rette fode igen.

Målgruppens udfordringer indeholder typisk en social kompleksitet med flere sammensatte problemstillinger, der medfører, at de har behov for omsorg og aktiverende støtte for at kunne stabilisere sig med henblik på at etablere en selvstændig, stabil og holdbar tilværelse i egen bolig eller på rette botilbud.

Der forventes følgende personale tilknyttet botilbuddet. En tilbudsleder, en administrativ ansat og 6-7 socialpædagogisk uddannede medarbejdere. De vil til dels anvende eksisterende kontor faciliteter i en på ejendommen overflødiggjort erhvervsbygning i den del af bygningen, som er angivet med tallet 1.

Der finder ikke egentlig undervisning eller jobtræning sted for beboerne tilknyttet botilbuddet.



Overflødiggjort erhvervsbygning plantegning

Botilbuddet bemannes alle hverdage fra ca. kl. 8-17. Samlet set vil der være 8-9 ansatte, dog maksimalt 3-4 ansatte på samme tid. Der vil ikke være aften eller weekendbemanning. Der vil evt. være mulighed for en vagttelefon, hvis der skulle opstå et forhold, som kræver, at der skal rykkes ud til beboerne.

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.

Hvis der sker ændring i anvendelsen af en ejendom i landzone, kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

For så vidt angår sociale botilbud anvendes der i lovgivningen og praksis forskellige betegnelser. Planklagenævnet har i hidtidig praksis fastsat, at en ejendoms godkendelse efter anden lovgivning til f.eks. opholdssted eller institution, ikke er ensbetydende med, at ejendommens anvendelse i relation til planlovens bestemmelser skal anses for at være omfattet af samme betegnelse.

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 bostedet.

Efter nævnets praksis kræves der landzonetilladelse til etablering af egentlige behandlingsinstitutioner som fx fængselssurrogat eller for stofmisbrugere, alkoholikere eller psykisk syge.

Derimod kræves der ikke nødvendigvis landzonetilladelse til anvendelse af en helårsbolig som socialpædagogisk opholdssted eller bosted, der etableres som mindre enheder for et begrænset antal personer.

Der kræves dog normalt landzonetilladelse, hvis det ansøgte indebærer opførelse af yderligere bebyggelse eller ændret anvendelse af andre bygninger, f.eks. driftsbygninger.

Vurderingen af, om landzonetilladelse er nødvendig, afhænger af, om anvendelsen er boligformål (med længerevarende ophold), og om den behandling, der skal foregå, alene er af socialpædagogisk karakter, eller om der skal foregå en egentlig lægelig, medicinsk eller terapeutisk behandling, herunder om personalet alene skal varetage en støttefunktion for beboerne, eller om der skal foregå en egentlig behandling på stedet, fx med sundhedsfagligt personale, som kan medføre en øget aktivitet til og fra ejendommen. Det har fx betydning hvor mange personer, der skal bo på stedet, om stedet skal fungere som skole/arbejdssted samt hvor mange ansatte, der arbejder på stedet ad gangen.

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 mv.

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 det ansøgte ikke strider imod Planlovens principper.

Nabohøring

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

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1 ift. botilbuddet og § 37, stk. 2, jf. § 35 ift. kontor

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

Biröl Yücelbas
Byggesagsbehandler