



Alexander Bergmann
Skindergade 23
1159 København K

Sagsbehandler:
Birol Yücelbas
Telefon: 4357 7510
Email: byg@ishoj.dk
18. februar 2022

Journalnummer:
01.02.05-P19-276-21

Landzonetilladelse til belægning af større areal med grus samt mindre lokalt terrænregulering, Køgevej 202, matr. nr. 16c Torslundemagle By, Torslunde

Ishøj Kommune har behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til grusbelægge arealer omkring eksisterende bebyggelse samt terrænregulering i forbindelse med VVS virksomhed på ejendommen Køgevej 202, matr. nr. 16c Torslundemagle By, Torslunde.

Ejendommen ligger i landzone og transportkorridoren.

Det ansøgte forudsætter en landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelsen kan først udnyttes 4 uger efter offentliggørelsesdatoen.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet indenfor 5 år efter, at den er meddelt.

Afgørelse

Center for Byudvikling, Byg giver hermed tilladelse til det ansøgte efter § 35, stk. 1. i lov om planlægning¹.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgning dateret d.11.november 2021 og yderligere materiale den 31. januar 2022.

Tilladelsen kan ikke udnyttes, før klagefristen på 4 uger er udløbet. Hvis sagen påklages, må tilladelsen ikke udnyttes. Det er Planklagenævnet der afgør, om tilladelsen evt. kan udnyttes mens klagen behandles. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår

- Projektet gennemføres til dels som beskrevet i ansøgning af 11. november 2021 samt yderligere materialer den 31. januar 2022.

¹ Bekendtgørelse af lov om planlægning, nr. 287 af 16/04/2018

- Der skal inden start af arbejdet med rømning af muldjord og udlægning af stabilgrus, på stedet aftales afmærkning af udlægningsarealet. Endvidere aftales på stedet hvor der skal foretages terrænregulering.
- Det skal sikres, når aktivitet med VVS virksomhed ophøre på ejendommen, skal den del af det grusbelagte areal der ikke længere anvendes til erhverv, efter en vurdering af Ishøj Kommune, reetableres til eksisterende forhold.
- Skulle der dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med jordarbejde på arealet, skal arbejdet stoppes i det omfang det berører fortidsmindet og Kroppedal Museum skal adviseres jf. Museumsloven (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8/4/2014, §27).
Kroppedals Alle 3, 2630 Tåstrup - tlf. 43 30 30 00

Baggrund for afgørelse

Ejendommen beliggende ved Køgevej 202, påtænkes at benyttes til VVS virksomhed, med et mindre værksted og opbevaring af materiel.

For at sikre ansatte og materiel ønskes der at belægge et større areal ved og omkring eksisterende bebyggelse med stabilgrus, hvilket vil minimere det samlede slid og samtidig holde støjbelastningen nede. Der vil i den forbindelse blive fældet træer og foretages udtynding af eksisterende beplantning for at gøre området mere præsentabelt. Der vil blive foretaget mindre terrænregulering ud mod Sydvej samt yderligere ny beplantning på terrænregulering for at lukke af ud mod Sydvej i form af grøn beplantning.

Området der ønskes grusbelagt bliver på ca. 2.200 m² og vil blive benyttet til at parkerer trailere, lifte og affaldscontainere, køretøjer som skal benyttes i forbindelse med erhvervet.

De eksisterende bygninger vil blive renoveret og istandsat.

Virksomheden har 20+ ansatte som primært vil komme på pladsen om morgenen eller ved fyraften. Trafikken til og fra ejendommen vil være ca. 10-15 biler og 1-2 lastbiler dagligt efter materialer og udstyr.



Begrundelse for afgørelsen

Køgevej 202 ligger i landzone med landbrugs- og bopælspligt. Ejendommen har et grundareal på ca. 30.000 m². Der er et stuehus på ca. 160 m² og 2 større erhvervsbygninger på hhv. 289 m² og 115 m². Ud over dette er der registreret 3 udhuse på hhv. 85 m², 30 m² og 12 m². Ejendommen ligger som en hjørnegrund med facadelængde ud til Sydvej og Hveen Boule-

vard. Det ligger afskærmet og skjult bagved en større randbeplantning, hvor der er en eksisterende mindre jordvold i bredden af ca. 3 m og en højde på ca. 1-1,5 m skjult i eksisterende beplantning. Ejendommen har en lang indkørselsvej fra Køgevej, som en kotelet ejendom og dermed ingen facadelængde ud til Køgevej.

Ejendommen har tidligere være anvendt til botilbud, undervisning værksted ol. aktiviteter.

Der løber en gastransmissionsledning tværs over ejendommen og deler den i 2. Sagen har været i høring hos Energinet, som er af den overbevisning, at den beskrevne virksomhed ikke er i konflikt med gastransmissionsledningens tilstedeværelse på ejendommen.

Jf. Planloven § 37 stk. 1, kan bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

Jf. § 37 Stk. 2. kan andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v., hvis:

- 1) virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang
- 2) bygninger ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Jf. § 37 Stk. 3. kan der i tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Et ”mindre oplag” kan ofte være et naturligt behov for en virksomhed. Et oplag er typisk ”ikke skæmmende”, hvis det ikke kan ses fra tilstødende ejendomme eller fra offentlig vej. Oplagets omfang skal være ”mindre”, også i forhold til omfanget af de bygninger, der rummer virksomheden.

Oplaget til virksomheden vil være i form af affaldscontainer, mindre stilladser og andet materielt udstyr og vurderes til at være foreneligt med bestemmelsen. Oplaget placeres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse, gemt væk og ikke skæmmende i landskabet imellem beplantningen mod Sydvej og ejendommens bygningsmasse.

Virksomheden har ca. 20+ ansatte og antal af ansatte i virksomheden vurderes acceptable og foreneligt med planen.

Der foretages en mindre terrænregulering, samt grusbelægge et større areal på 2.220 m² omkring eksisterende bebyggelse, for at kunne indrette kørevej, parkeringspladser oplagsarealer. I den forbindelse skal der fælles en træ række og andre beplantninger for at give plads til pladsen. Eksisterende beplantning beskæres for at give et mere præsentable ud-

tryk og der genplantes nye træer og buske. Grusbelagt areal vil ikke være synligt og virke forstyrrende i det åbne landskab.

Mod Sydvej bliver der etableret et mindre kuperet terræn med beplantning for at lukke mere af med et grønt udtryk i form af afskærmning. Dette vil også medvirke til, at det landskabelige grønne forhold bevares og ”gemmer” virksomheden udadtil. De ansatte vil have deres dagliggang på byggepladser og aktiviteter på ejendommen vil for det meste være i morgentimerne og ved fyraften. Der vil være begrænset antal medarbejdet, som vil opholde sig på ejendommen.

Det vurderes, at hoveddrammerne i kommuneplanen med de intentioner der ligger til grund for kan udføres. Der er ikke tale om noget nyt byggeri på ejendommen. Eksisterende VVS virksomhed flytter ind i eksisterende bygningsmasse og er foreneligt med planloven § 37. Bygningerne renoveres og istandsættes.

Ændring i det landskabelige forhold vurderes til at være minimale og forenelig med planen.



Transportkorridorerne, som er fastlagt i Fingerplanen, er arealreservationer til fremføring af mulige fremtidige, overordnede infrastrukturanlæg. Det vil sige regionale, nationale og internationale trafik- og forsyningsanlæg og lign., der har betydning for hele hovedstadsområdets udvikling. Det er en national interesse at sikre, at hovedstadskommunernes planlægning fast-

holder transportkorridorerne til deres formål og friholder dem for anden permanent bebyggelse og anlæg.

Ifølge § 24 i Fingerplan 2019 skal transportkorridorens landzonearealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, således at de samfundsmæssige omkostninger minimeres, hvis der på sigt skal etableres trafik- og forsyningsanlæg, og bebyggelse og anlæg skal fjernes.

Det vurderes samlet, at projektet ikke strider imod Planlovens principper.

Risikovurdering iht. Habitatbekendtgørelsen

Natura2000:

Projektområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Arealet ligger i kulturhistorisk fortidsmindeområde.

Skulle der dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med jordarbejde på arealet, skal arbejdet stoppes i det omfang det berører fortidsmindet og Kroppedal Museum skal adviseres jf. Museumsloven (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8/4/2014, § 27).

Kroppedals Alle 3, 2630 Tåstrup - tlf. 43 30 30 00

Landskabelige bevaringsværdier

Området er ikke beliggende i bevaringsværdi landskab, herunder større, sammenhængende landskaber.

Særlige bestemmelser

Området ligger i Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområde (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104. Da det udelukkende drejer sig om etablering af et større grusbelægning og det er en VVS virksomhed, er der ikke nogen restriktioner. Der skal derfor ikke foretages nogen yderligere foranstaltninger.

Nabohøring

I forbindelse med behandling af sagen har den være sendt i naboorientering hos tilstødende ejendomme. Der er i den forbindelse ikke modtaget nogen indsigelser til projektet.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1.

Offentliggørelse

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside den 18.februar 2022. Landzonetilladelsen kan først udnyttes 4 uger efter offentliggørelsesdatoen.

Tilladelser efter anden lovgivning

Tilladelsen fritager ikke ejer for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning.

Tilladelsens gyldighed

Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 18. marts 2022, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside (www.ishoj.dk)

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet. I må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

I får omgående besked, hvis der bliver klaget over tilladelsen. Tilladelsen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.

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