



Huset Cura ApS  
Rugvænget 19K  
2630 Tåstrup  
Att.: Stine Y. Hansen

**Sagsbehandler:**  
Birol Yücelbas  
Telefon: 4357 7510  
Email: byg@ishoj.dk

**Journalnummer:**  
01.02.05-P19-53-21

26. februar 2021

### **Landzonetilladelse til indretning af bolig til unge botilbud på ejendommen, Winthersmindevej 60 matr.nr. 9a Tranegilde By, Ishøj**

Ishøj Kommune har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til Landzonesag – Winthersmindevej 60, matr.nr. 9a Tranegilde By, Ishøj. - Landzonetilladelse til indretning af stuehus bolig til botilbud.

Ejendommen ligger i landzone i den ydre grønne kile.

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

#### **Afgørelse**

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

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgning modtaget den 15. februar og den 16. februar 2021.

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.

#### **Baggrund**

Landbrugspligtig ejendom Winthersmindevej 60 har et stuehus med et samlet boligareal på 262 m<sup>2</sup>. Stuehuset har 8 værelse med adgang til 3 fælles bad, 3 toiletter, fælles køkken og opholdsrum.

Huset Cura ApS søger om tilladelse til at kunne få lov til at indrette stuehuset som botilbud til unge fra 18 år. Der forventes at være 5 unge mennesker med folkeregisteradresse på ejendommen. Som udgangspunkt vil der være en socialfaglig personale tilstede for opsyn.

### **Naboorientering og partshøring**

I forbindelse med behandling af sagen har den ikke være sendt i naboorientering. Det skønnes at være af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35 stk.5. Dette begrundes med at ejendommen altid har været benyttet til bolig.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Etablering af opholds- og behandlingssteder inden for eksisterende bygningsmæssige rammer vil efter gældende praksis normalt blive tilladt, medmindre placeringen konkret skønnes uhensigtsmæssig.

Et krav om tilladelse efter Planloven udløses kun, hvis den ændrede anvendelse er relevant i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage.

Ejendommen ligger i den ydre grønne kile og der er landbrugspligt på ejendommen og det kræver derfor en tilladelse efter Planloven.

Anvendelse til "boligformål" omfatter utvivlsomt også mere utraditionelle boligformer som bofællesskaber, kollektiver etc. I landzone kræver det altid tilladelse hvis etableringen forudsætter opførelse af yderligere bebyggelse eller inddragelse af driftsbygninger til boligformål.

Overordnet set vil det afgørende kriterium være, om hovedformålet er, at stedet skal fungere som bolig og den behandling, der skal foregå alene er af socialpædagogisk karakter. Endvidere må der lægges vægt på antallet af personer, der skal bo på stedet. I tidligere sager, som Naturklagenævnet har behandlet, har der som regel været tale om 5-8 personer. Dette må også ses i sammenhæng med, at opholdssteder normalt etableres i bestående boliger, ofte tidligere stuehuse, som har plads til dette antal personer.

Et yderligere kriterium er, om stedet skal fungere som skole/arbejdssted eller om beboerne går i skole/arbejder andetsteds. Hvis der finder egentlig undervisning eller jobtræning tilstede, taler dette imod at anse anvendelsen for primært boligformål. Hvis der er tale om opholdssteder (bofællesskaber) for unge/voksne, må der ses på, om de ansatte varetager nødvendige støttefunktioner for beboerne, f.eks. hjælp til fysisk handicappede til at klare almindelige daglige fornødenheder. Tilstedeværelsen af et antal ansatte til at varetage sådanne funktioner kan ikke i sig selv medfører at anvendelsen ikke betragtes som bolig.

Hvis den ændrede anvendelse svarer til ovenstående betragter vi det som en boligform.

Ishøj kommune vurderer, at den konkrete ønskede brug til ca. 5 unge, er at sidesætte med en bolig, og derfor ikke strider imod Planlovens principper.

Ishøj Kommune skønner, at den ønskede anvendelse af ejendommen ikke strider i mod beskyttelsesinteresserne i kommuneplanen.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen bliver offentliggjort på Ishøj Kommunes hjemmeside [www.ishøj.dk](http://www.ishøj.dk) fra den 26. februar 2021.

**Tilladelser efter anden lovgivning:**

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

Med venlig hilsen

Birol Yücelbas  
Byggesagsbehandler

**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.