



NOTAT

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byg- og Planafdeling

Dato Dokumentnummer

27. januar 2020 2019-024399-6

Notat om planlovens landzoneregler og lokalplanligt i relation til Eventyrland på Ejbyvej 20

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Landzone – Planlovens §§ 34 - 38

§ 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Kontakt:
Anders Mosbæk Nielsen
Tlf. +45 56 67 24 34
Mail tmf@koege.dk

§ 37. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan 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.

Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration

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.

Omfattet er eksempelvis tømrer- og murervirksomhed, VVS-virksomhed, autoværksteder, tegnestuer, revisorfirmaer, advokatfirmaer, ejendomsmæglerfirmaer, frisørsaloner, klinikker, naturskoler, naturvejledningscentre, klubber og foreninger f.eks. lokalhistoriske foreninger, spejdere, klublokaler til hundesportsforeninger, motorcykelklubber o. lign.

Da der er tale om undtagelsesbestemmelser, fortolkes begrebet "m.v." i § 37, stk. 1 og 2, snævert.

Hotel- og restaurationsvirksomhed er ikke omfattet af bestemmelserne. Det samme gælder vognmandsvirksomheder, entreprenørvirksomhed, nedknusningsanlæg og hestepensioner.

Da hotel- og restaurationsvirksomhed ikke er omfattet af undtagelsen i planlovens § 37, kræver etablering af hoteller og restauranter landzonetilladelse – også hvis de etableres i eksisterende bygninger. Hotel forstås i overensstemmelse med hotelbegrebet i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 4, og omfatter tillige vandrerhjem samt Bed & Breakfast.

Forvaltningens konklusioner

Det er kun eksisterende bygninger, der kan anvendes efter planlovens § 37. Der er altså ingen tvivl om, at den udendørs legepark er en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse – samt evt. lokalplan.

§ 37 giver mulighed for at indrette forenings- og fritidsformål i bygninger. Ud fra de eksempler, der er nævnt i statens vejledning, er det forvaltningens vurdering, at et kommercielt legeland ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne. Det samme gælder et cafeteria, da det netop er nævnt i vejledningen, at restaurationsvirksomhed ikke er omfattet.

Lokalplanpligt

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

Afgørelsen af, om der er lokalplanpligt, er et retligt spørgsmål, der kan påklages til Planklagenævnet.

Følgende forhold skal indgå i kommunalbestyrelsens bedømmelse af, om et konkret projekt kræver tilvejebringelse af en lokalplan:

- Der skal først og fremmest lægges vægt på, om projektet fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø. Det er uden betydning for spørgsmålet om lokalplanpligt, om ændringen efter kommunalbestyrelsens vurdering vil medføre en miljømæssig forbedring.
- Dernæst skal vurderes, om den konkrete foranstaltning bør ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng.
- Det skal også indgå i vurderingen, at borgerne skal have lejlighed til at øve indflydelse på planlægningen. I planlovens formålsbestemmelse er anført, at kommunalbestyrelsen i videst muligt omfang bør inddrage kommunens beboere i planlægningsarbejdet, og det fremgår af forarbejderne til kommuneplanloven (som denne del af planloven er baseret på), at et hovedhensyn bag bestemmelsen har været at sikre offentlighedens medindflydelse på planlægningen.
- Der skal desuden tages hensyn til omfanget af foranstaltningen. I bemærkningerne til forslaget til kommuneplanloven siges det, at det ikke er muligt at præcisere kriteriet 'større' udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder nærmere. Kriteriet rummer en vis elasticitet, og fortolkningen af ordet 'større' må variere under hensyntagen til det pågældende områdes størrelse og karakter.

Anlæg i det åbne land kan ligeledes udløse lokalplanpligt (se som eksempler [NKO 428/2007](#), anlæg for større fiskeopdræt, [NKO 329/2004](#), biogasanlæg, [NKO 58/1995](#), radarstation i særligt naturområde og [NKO 156/1998](#), helikopterlandingsplads på bar mark i mindre by). Etablering af en losseplads kræver normalt en lokalplan. Vær i øvrigt opmærksom på, at det – også i det åbne land – er en nødvendig forudsætning for, at der kan laves lokalplan, at de forhold lokalplanen skal regulere, er dækket ind af kommuneplanens rammer ([NKO_324/2004](#)).

Forvaltningens vurdering af lokalplanpligten

Følgende forhold taler for lokalplanpligt:

- Der er tale om at ændre op til 2 ha landbrugsjord til en legepark med flere anlæg og konstruktioner.
- Placering af et legeland med forventelig 30.000 årlige gæster bør ses i sammenhæng med, hvor gæsterne bor – enten placeret i sammenhæng med et større byområde eller tæt på kollektiv transport.
- I en landzonesag skal de nærmeste naboer orienteres. I en lokalplansag skal et planforslag sendes i offentlig høring til en større kreds. Derved kan beboere i fx Ll. Skensved og i Ejby blive involveret.