

F.t.l. vedr. by- og landzoner

såfremt det ansøgte ikke er i afgørende modstrid med lovens hensyn, er der fastlagt nogle begrænsninger i den umiddelbare ret til ændret anvendelse.

Nr. 1 præciserer således, at etableringen skal ske i bestående bygninger, d.v.s. bygninger af en rimelig standard. Såfremt det måtte være nødvendigt med en egentlig genopbygning af en ruin eller en meget ringe bygning, må der på sædvanlig vis søges om zonetilladelse. Det forudsættes ligeledes, at der ikke sker væsentlige ombygninger, men de dispositioner – typisk af mindre omfang – der er nødvendige, for at bygningen kan anvendes til formålet, kan selvfølgelig gennemføres. Der tænkes f.eks. på installation af toilet, opsætning af skillevæg og lignende. Bestemmelsen kan betragtes som en undtagelse fra § 7, stk. 1, 2. punktum, jfr. bemærkningerne til nr. 1. Efter § 7 er det zonemyndigheden, der afgør, i hvilket omfang en ombygning af eller en tilbygning til bestående bebyggelse er så omfattende, at der kræves en zonetilladelse. I den foreliggende sammenhæng er vurderingen af, hvad der er væsentligt, overladt til kommunalbestyrelsen, jfr. bemærkningerne til stk. 3. Derimod ændrer bestemmelsen ikke eventuelle krav efter anden lovgivning, f.eks. med hensyn til byggetilladelse m.m.

Begrænsningen i nr. 2 til bygninger over en vis alder er udtryk for, at der skal være tale om reel overflødiggørelse. Da der efter forslaget ikke længere skal gives en egentlig zonetilladelse, er der heller ikke mulighed for, at man som hidtil kan stille det vilkår, at bygningen kan kræves tilbageført til landbrugsmæssig anvendelse, såfremt der opstår et nyt behov for driftsbygninger. Begrænsningen stiller endvidere et ønske om at hindre omgørelser i form af opførelse af bygninger som erhvervsmæssigt nødvendige til landbrugsformål, hvorefter de inden for et kort tidsrum indrettes til anden anvendelse.

Begrænsningen i nr. 3 i antallet af beskæftigede personer skal understrege, at der ikke må være tale om en egentlig industriel virksomhed, men at lovændringen tilsigter at lette etableringsadgangen for mindre industri- og håndværksvirksomheder m.v. Ved beskæftigede personer forstås enhver, der udfører arbejde på stedet, herunder medarbejdende indehavere og ledere. Bestemmelsen indebærer en lempelse af den hidtidige praksis, hvor en tilladelse som regel meddeles på vilkår, at der ikke må beskæftiges fremmed hjælp i virksomheden. Denne lempelse må ses i lyset af ønsket om at skaffe arbejdspladser i de små landsbysamfund, jfr. de almindelige bemærkninger.

I stk. 2 omtales oplag. Efter hidtidig praksis er zonetilladelse ofte meddelt på vilkår om, at der ikke må etableres oplag, eller der er i forbindelse med tilladelsen fastsat forholdsvis stramme bestemmelser til begrænsning heraf. En del af de virksomheder, der måtte ønskes etableret i overflødig landbrugsbygninger, vil imidlertid have et naturligt behov for et mindre oplag. Det er derfor foreslået, at retten til ændret anvendelse ligeledes omfatter ret til oplag i et vist omfang. Oplag skal således være beskedent og eksempelvis placeres inden for ejendommens gårdsplads eller evt. på overflødiggjort møddingplads. Kommunalbestyrelsen påser bestemmelsens overholdelse og kan i givet fald give fornødne anvisninger.

Med hensyn til skiltning henvises til reguleringen i naturfredningslovens § 57 og kommuneplanlovens § 44.

Stk. 3 er en procedurebestemmelse, der foreskriver forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Anmeldelsen må selvsagt indeholde oplysninger, der sætter kommunalbestyrelsen i stand til at vurdere, om betingelserne i stk. 1 og 2 er opfyldt. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke har reageret inden 2 uger fra anmeldelsens modtagelse, kan bygningen tages i brug. Fristen svarer til de anmeldelsesfrister, der f.eks. kendes fra pkt. 1.3.2. i bygningsreglement for småhuse og fra pkt. 13.9.5. stk. 5 i bygningsreglement 1982. Det må imidlertid fremhæves, at ændret anvendelse af hidtidige landbrugsbygninger til håndværks- og industrivirksomhed, lager- eller kontorformål kræver byggetilladelse efter bygningsreglement 1982, kap. 1, jfr. bygge-lovens § 2, stk. 1 c. Det er i denne forbindelse uden betydning, om der samtidig sker ombygning af bestående bygninger. Det bemærkes, at den nævnte 2-ugers frist for kommunalbestyrelsen alene angår forholdet til zoneloven. Det må dog forventes, at kommunalbestyrelsen på hensigtsmæssig vis kan koordinere vurderingen efter denne lov med byggesagsbehandlingen. Såfremt kommunalbestyrelsen derimod inden 2 uger fra anmeldelsens modtagelse meddeler, at man ikke kan acceptere ibrugtagning af virksomheden, fordi betingelserne ikke er opfyldt, kan ibrugtagning ikke ske. Ibrugtagning kan heller ikke ske, såfremt kommunalbestyrelsen finder forholdet utilstrækkeligt oplyst. I så fald løber der en ny 2-ugers frist fra meddelelsen af supplerende oplysninger. Er betingelserne ikke opfyldt, må der søges sædvanlig zonetilladelse, såfremt den pågældende virksomhed fortsat ønskes etableret.

Kommunalbestyrelsen kan evt. udarbejde skemaer til brug for anmeldelse. Henvisningen til § 9