

Tobias-skolen
Hesselhøjvej 3,
Hadsten Stationsby
Att.: Lene Ince

Sendt digitalt

Den 5. december 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-2439

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 20-05-2023 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af bolig til kursusvirksomhed på adressen Skaverupvej 16, Skaverup, 4572 Nørre Asmindrup, matr.nr. 3 C SKAVERUP BY, NR. ASMINDRUP.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, landzonetilladelse til ændret anvendelse af bolig til Kursusvirksomhed. Den private bolig udgør herefter ca. 105 m² heraf 42 m² på 1. sal.

Tilladelsen er meddelt på de vilkår, der er anført i næste afsnit.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelsen af tilladelsen, og tilladelsen træder først i kraft, når klagefristen er udløbet.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, kan den kun udnyttes, hvis Planklagenævnet fastholder tilladelsen, jf. BEK. Nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1 (Regler om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning).

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Tilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra datoen på dette brev, jf. § 56, stk. 2 i planloven.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Der skal i tilstrækkeligt omfang anlægges P-pladser og manøvreareal for biler på egen grund.
- Bygningens ydre må ikke ændres væsentligt
- At værelserne kun benyttes til overnatning i forbindelse med kursusvirksomheden, så anvendelsen ikke får karakter af hotelvirksomhed.
- At skiltning i forbindelse med kursusvirksomheden kan kræve godkendelse af Odsherred Kommune, Naturteam, se kommunens [hjemmeside](#), mail: natur@odsherred.dk

Forhold til anden lovgivning

Skovbyggelinje

Der er ansøgt om anvendelses ændring fra bolig til kursusvirksomhed, der opføres ikke ny bebyggelse. Ejendommen er beliggende i området omkring Annebjerg Skov, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens 300 m skovbyggelinje i medfør af lovens § 17, stk. 1. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skoves værdi som landskabselementer. Samt sikre skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Afstanden til de nærmeste partier af Annebjerg skov er ca. 10 meter. Skoven er beliggende nord for Skaverupvej, mens ejendommen ligger lige syd for vejen. Ejendommen har tidligere tilhørt skoven.

Det ansøgte kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen jf. NBL § 17, stk. 2 nr. 5, men skovbyggelinjens formål skal vurderes i forbindelse med landzonetilladelsen.

Skovens ejer, Naturstyrelsen, har i forbindelse med sagens behandling haft lejlighed til at udtale sig om det ansøgte og har oplyst at de ikke har nogen bemærkninger til det ansøgte.

Kommunen vurderer at den ansøgte ændrede anvendelse ikke væsentligt ændrer på skovens værdi som landskabselement, når man færdes på Skaverupvej som er den primære adgangsvej i området. Den ændrede anvendelse ændrer ikke på bygningerne, og der opføres ikke ny bebyggelse, muligvis anlægges ekstra p-pladser på ejendommen, hvilket vurderes ikke at påvirke skovbrynet som levested for dyr og planter, da det foregår på den side af Skaverupvej der ligger væk fra skoven. Da der ikke sker væsentlige udvendige ændringer, vil den ændrede anvendelse ikke få betydning for oplevelsen af skoven som landskabselement.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Men ejendommen ligger lige op til Natura 2000-område nr. 262 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov. Det er kommunens vurdering at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke dette eller andre Natura 2000-områder væsentligt, da det medfører meget begrænsede ændringer fx i antallet af besøgende på ejendommen, hvilket vurderes udelukkende at have helt lokal betydning for selve ejendommen. Kommunen vurderer at det ansøgte ikke kan medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Det er sandsynligt at der på ejendommen forekommer flagermus som holder til i Anneberg Skov og som anvender det omgivende landskab til fouragering. Da projektet ikke medfører at der skal fældes træer som potentielt kunne være yngle- eller rasteområde for flagermus eller at uudnyttede loftrum skal inddrages til beboelse/aktivitetsområde, vurderer kommunen at det ansøgte ikke kan påvirke flagermus væsentligt. Ca. 75 meter sydøst for ejendommen er der et vådområde, som er levested for spidssnudet frø. Det er sandsynligt at spidssnudet frø sporadisk forekommer på ejendommen Skaverupvej 16, når de vandrer. Kommunen vurderer at det er uden betydning for spidssnudet frø at der på ejendommen Skaverupvej 16 vil komme flere besøgende, da det ikke vil påvirke vådområdet på naboejendommen som er yngleområde for spidssnudet frø og at det heller ikke væsentligt vil påvirke spidssnudet frø, som færdes i området omkring deres ynglelokalitet, da der omkring vådområdet er store arealer som kan anvendes som rasteområde. Ca. 350 til 400 meter syd og sydvest for ejendommen er der registreret stor vandsalamander i et par lysåbne vandhuller. Stor vandsalamander er desuden registreret i Annebjerg Skov, nord for ejendommen. Det er sandsynligt at stor vandsalamander sporadisk forekommer på ejendommen Skaverupvej 16, når de vandrer. Ligesom for spidssnudet frø er det kommunens vurdering at den ændrede anvendelse af ejendommen ikke væsentligt vil påvirke eventuelle stor vandsalamander som sporadisk forekommer på ejendommen. Kommunen vurderer at det er usandsynligt at der på ejendommen Skaverupvej 16 kan forekomme andre arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV end de ovenfor nævnte.

Kommunen finder at den ændrede anvendelse af bebyggelsen ikke er i strid med de formål som skal varetages med skovbyggelinjen det pågældende sted, da det ikke vurderes at påvirke oplevelsen af skovbrynet eller skovbrynets biologiske funktion.

Hvis der under byggeriet gravearbejde sker arkæologiske fund, skal du henvende dig til Museum Vestsjælland, Oldvejen 25 C, 4300 Holbæk, tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

Hvis der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center Miljø og Teknik, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, hvis der er indsendt fyldestgørende materiale, der overholder vilkår i landzonetilladelsen og bygningsreglementet.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget Naturbeskyttelsesområde, Bevaringsværdigt landskab og Større sammenhængende landskaber i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at etablere en afdeling af Tobias-Skolen på ejendommen, Skaverupvej 16, 4572.

Du har i ansøgningen oplyst:

”Tobias-Skolen/Spirituel Integrativ Krops- & Psykoterapeutuddannelse har siden skolens åbning i 2008, haft bolig i den smukke natur i hhv. Jylland og fra 2015 ligeså i Midtsjælland på den anden side af Ise Fjord. Vi uddanner Krops- & Psykoterapeuter, og det er vigtigt for os i arbejdet med at hjælpe mennesker hjem i en sundere samklang med deres oprindelige kerne, at vores skole netop er placeret i naturen.

Den fås nærmest ikke smukkere og mere energifyldt end på Skaverupvej 16, hvor ejendommen netop er omringet af fredskov og fredede engarealer, som vi ikke på nogen måde vil komme til at skæmme med hverken visuel eller auditiv støj. Tværtimod vil vi værne om den og prise denne smukke plet på jorden hver dag, nøjagtig som vi gør det her på vores sted i Jylland.”

Du oplyser at I uddanner via jeres FaDP registrerede Psykoterapeutuddannelse, krops- & Psykoterapeuter. Det er en privat 4-årig uddannelse med tilhørende ajourførende kortere forløb/efteruddannelser. I er evalueret af Foreningen af Danske Psykoterapeuter og tildelt titlen Reg. Psykoterapeutisk Uddannelsessted, hvilket garanterer en vis kvalitet, i det I laver.”

Desuden oplyses:

- Undervisning i grupper på 15-16 personer, en underviser og en assistent.
- Undervisningen foregår stille og roligt via faglige oplæg, meditation, terapeutiske øvelser i mindre grupper rundt på ejendommen.
- Når der benyttes musik som en del af undervisning, er det altid med lukkede vinduer og døre.
- Holdundervisningen foregår ca. 136 dage årligt.
- Derudover afholder vi supervisors- & færdighedstræningsgrupper ca. 60 dage eller aftener årligt samt
- individuelle evalueringssamtaler med de studerende - her er der således ofte kun fra 2-5 mennesker til stede ad gangen
- Parkering; der er på ejendommens allerede indrettede p-områder (gårdsplads samt til højre og til venstre for bygningerne inkl. garage og i overdækket carport) kan holde ca. 16-18 biler.
- Er der ikke nok p-pladser kan der laves yderligere på stykket bag den nuværende carport.
- Alle bygninger ønskes anvendt til kursusvirksomheden, på nær bygningen med eternittag samt udhuse.
- Bygningen med eternittag ønskes anvendt til bolig mindst 180 dage om året jvf/bopælspligten.
- Der ønskes mulighed for studerende at overnatte på skolen, - dette er ikke et krav for at følge undervisningen, men et tilbud.
- Hvis studerende ønsker at overnatte på et modul, vil det blive i bygning 1 på 1. sal, hvor de fleste værelser er.

Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer kræver landzonetilladelse i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.

Ejendommens areal er 4573 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et fritliggende enfamilieshus med et boligareal på 650 m² og 3 udhuse på i alt 267 m².

Odsherred Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på:

- at der er tale om udnyttelse af eksisterende værdier, idet det ansøgte etableres indendørs i eksisterende bygninger.
- at der på egen ejendommen etableres de nødvendige parkeringspladser og manøvre areal.
- at den ændrede anvendelse af bygning ikke hindrer den jordbrugsmæssige drift og ikke forstyrrer den landskabsmæssige oplevelse af området, herunder skoven som landskabsэлеment og værdifuldt levested for planter og dyr.
- at ændret anvendelse af boligen til kursusvirksomhed på den konkrete ejendom, ikke vurderes at være i modstrid med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Vi gør opmærksom på:

- Hvis der senere ønskes inddragelse af evt. uudnyttet loftrum, kræver dette landzonetilladelse og det aktuelle loftrum skal undersøges for flagermus af kommunens Naturteam.
- Hvis resterende del af bolig inddrages i kursusvirksomhed eller på anden måde ændrer anvendelse kræver det forudgående landzonetilladelse.

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en lokalplan forud for virkeliggørelse af det ansøgte.

Det vurderes desuden, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **5. december 2023**.

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af underordnet betydning for naboerne og har derfor undladt at orientere disse forinden der er truffet afgørelse, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen. Ret til at klage har, i medfør af planlovens § 59, miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald. Klageberettiget er endvidere landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af <https://kpo.naevneneshus.dk>. Klageportalen findes også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Det nævnte gebyr reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks med virkning for klager, der modtages i nævnet fra og med den 1. februar 2017. Gebyret er endnu ikke indeksreguleret for 2017, men vil blive teknisk efterreguleret. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget inden 4 uger fra modtagelse af denne afgørelse. Hvis den normale klagefrist udløber på en lørdag/helligdag, er fristen forlænget til den følgende hverdag (BEK. Nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1).

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter modtagelse af afgørelsen, jf. § 62, stk. 1 i planloven.

Forhold til byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at følgende materiale er modtaget:

- Konkret byggeansøgning i forhold til bygningsreglementet BR18, indsendt via byg og miljø, vedr. ændret anvendelse fra bolig til erhverv - kursusvirksomhed.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
byggesagsbehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Sælger af: Skaverupvej 16, 4572 Nr. Asminderup, med digital post til CPR nr.
- Danmarks Naturfredningsforening, med digital post til CVR. nr. 60804214
- Museum Vestsjælland, med digital post til CVR. nr. 32689760
- Friluftsrådet, med digital post til CVR. nr. 56230718