

Den Miljøterapeutiske Organisation
Att. Jesper Christensen
Tornbrinken 2
4450 Jyderup

Sendt på mail

Den 16. juni 2022

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2021- 36831

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 15-04-2021 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende bygninger på adressen Eskilstrupvej 18, 4560 Vig, matr.nr. 3F ULSTRUP BY, VIG og 4D ESKILSTRUP BY, VIG.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovgivende tilladelse til at bibeholde den ændrede anvendelse af eksisterende bygninger. De er ændret fra efterskole til socialpædagogisk opholdssted for 10 boende unge og dagbehandlingstilbud (grundskole-undervisning) for ca. 25 dagelever. I alt ca. 35 elever.

Tilladelsen er meddelt på 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:

- At al parkering i forbindelse med ejendommen sker på egen grund

Forhold til anden lovgivning

Hvis der under evt. 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 et evt. bygge- eller jordarbejde 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 vurdering i forhold til bygningsreglementet, såfremt der er indsendt fyldestgørende materiale.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde 7L7, Ulstrup landsby, i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune. Rammeområdet er udlagt til blandet bolig og erhverv med landsby-bebyggelse.

Beskrivelse fra kommuneplanen: "Ulstrup består af en mindre samling af landhuse og gårde beliggende øst for Vig mod Egebjergshalvøen. Den gamle forskole er omdannet til efterskole."

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til ændret anvendelse af eksisterende bygninger fra efterskole til socialpædagogisk opholdssted for 10 boende unge og dagbehandlingstilbud (grundskole-undervisning) for ca. 25 dagelever. I alt ca. 35 elever.

På grund af stort sagspres hos os, træffer vi først afgørelse nu. Det er nu en ansøgning om lovliggørende tilladelse til at bibeholde den ændrede anvendelse af eksisterende bygninger.

Du har i ansøgningen bl.a. oplyst:

- Opholdsstedet er for 10 boende unge og dagbehandlingstilbud (grundskole-undervisning) for ca. 25 dagelever. I alt ca. 35 elever.
- Ved fuld drift vil der være 30 ansatte fordelt nogenlunde ligeligt mellem lærere på skolen (dagtid) og miljøterapeuter (døgnmedarbejdere) i opholdsstedet.
- På opholdsstedet vil der kunne bo unge og voksne i aldersspændet 12 -23 år. Primært vil der være tale om unge i aldersgruppen 15-18 år.
- I skolen vil aldersspændet være 8 - 20 år. Dog primært elever i aldersgruppen 12 - 18 år.
- Der er ikke tale om udadreagerende unge.

Du har i forbindelse med ansøgningen oplyst, at ejendommen oprindeligt er opført som landsbyskole og har for ca. 30 år siden og frem til december 2020 været drevet som

specialefterskole for unge med forskellige udfordringer, herunder en række diagnoser relateret til det psykiatriske eller neurologiske område. Du har desuden oplyst, at der tidligere har boet ca. 60 elever på efterskolen.

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 i alt 3,4 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret anvendes bygningerne til skole og undervisningsformål med et areal på i alt 1.704 m² samt til beboelse i forbindelse med døgninstitution med et boligareal på i alt 836 m².

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

- At opholds- og behandlingssteder er en samfundsmæssig nødvendighed.
- At det ansøgte etableres i eksisterende bygninger.
- At ejendommens aktuelle placering skønnes hensigtsmæssig i forhold til den ændrede anvendelse.

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.

Nabo-orientering

Vi har vurderet, at det ikke kun er naboer til ejendommen, som skal orienteres. Vi har derfor orienteret alle ejere og beboere inden for landsbyafgrænsningen omkring Ulstrup landsby (rammeområde 7L7 i Kommuneplan for Odsherred Kommune 2021-2033).

Vi har ikke modtaget indvendinger eller kommentarer til ansøgningen.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 16. juni 2022.

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 offentliggørelse 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 offentliggørelse af afgørelsen, jf. § 62, stk. 1 i planloven.

Forhold til byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en vurdering i forhold til bygningsreglementet, BR18.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Sociale Ejendomme K/B ApS, Ejby Havnevej 101, 4070 Kirke Hyllinge (ejer), med digital post til CVR. nr. 37421995
- 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