

Ejere af
Høve Stræde 1
4550 Asnæs

Sendt til Digital Post

Den 27. oktober 2026

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2026-2534

Odsherred Kommune har modtaget jeres ansøgning af 16-08-2026 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af bygningen på adressen Høve Stræde 1, 4550 Asnæs, matr.nr. 2 am Høve By, Asnæs.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændret anvendelse af:

- øverste etage til én bolig.
- nederste etage til galleri, værksted for kunstnerisk glas og et mindre værksted til indramning af kunstværker.

Vilkår for denne tilladelse, se 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, jfr. LOV nr. 1790 af 28/12/2023 § 60a, stk. 1 og 2 (Lov om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love).

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 efter, at den er meddelt, jf. § 56, stk. 2 i planloven.

Vilkår for tilladelsen

Der er ingen vilkår for denne tilladelse, da yderligere ændringer forudsætter ny behandling efter planlovens landzonebestemmelser.

Forhold til anden lovgivning

Museumslov

Hvis der under evt. gravearbejde sker arkæologiske fund, skal arbejdet straks indstilles og Museum Vestsjælland kontaktes på tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

Vi har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev.

På www.vestmuseum.dk kan du desuden finde en vejledning om arkæologi for bygherre. Inden jordarbejdet begyndes, kan Museum Vestsjælland oplyse om der er risiko for at ødelægge fortidsminder.

Lov om jordforurening

Hvis der under evt. bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center for Erhverv, Teknik og Miljø, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening (Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27-03-2017).

Vejlovgivningen

Det er kommunens vejmyndighedsteam, som er myndighed i forhold til overkørsel og parkering i forbindelse med den ændrede anvendelse af bygningen på ejendommen.

Projektet forudsætter en tilladelse til overkørsel, som skal søges, gerne på mail til vejmyndighed@odsherred.dk

Vejmyndigheden har flg. kommentarer til projektet:

”Ejendommen er beliggende ud til Høve Stræde, der er en del af det rutenummererede vejnet.

På det rutenummererede vejnet prioriteres fremkommelighed og trafiksikkerhed.

I vinterhalvåret er hastigheden ud for ejendommen 80 km/t.

En overkørsel i 18 meters bredde skaber uoverskuelige færdselsforhold og vil ikke kunne godkendes.”

Vejmyndigheden har udtalt, at de vil være indstillet på at meddele overkørselstilladelse på følgende vilkår:

- Der etableres det oplyste antal parkeringspladser på egen grund.
- Der etableres en overkørsel i maks. 6 meters bredde.
- Der sikres fri oversigt ved ind- og udkørsel fra ejendommen.

Naturbeskyttelsesloven

Ejendommen ligger i yderkanten skovbyggelinjen omkring Høve Skov; bygningen ligger udenfor skovbyggelinjen

Byggelov (Bygningsreglementet 2018)

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, kan kommunen meddele en byggetilladelse, hvis der er indsendt ansøgning og fyldestgørende materiale, der overholder vilkår i landzonetilladelsen og bygningsreglementet.

Ombygning/ændret anvendelse må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

I henhold til Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune ligger ejendommen i:

- et større sammenhængende landskab, jfr. Kommuneplantillæg 10-1
- et område hvor skovrejsning er uønsket, jfr. Kommuneplantillæg 10-2.

Det åbne land i Odsherred Kommune er inddelt i landskabstyper, som er identificeret med baggrund i landskabskarakteranalysen fra 2012. Desuden er der udpeget områder med særligt værdifulde landbrugsområder, skovrejsningsområder, skovrejsning negativ-områder, og et område til placering af store husdyrbrug. Inddelingen i landskabstyper, samt de forskellige udpegninger danner grundlag for den afvejning, som skal ske mellem jordbrugserhverv, benyttelse og beskyttelse i det åbne land.

I kommuneplanen er identificeret 11 landskabstyper; den aktuelle landskabstype er nr. 10: Vejrhøjbu. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets særlige karakter, oplevelsen af landskabets markante, geologiske struktur samt de vide udsigter.

Landskabstypen omfatter kommunens højeste og mest markante randmoræne, Vejrhøjbu, som står i et buet bakkedrag mellem den vestlige del af Lammefjord og Sejerø Bugt. Landskabets karakter er i høj grad en afspejling af landskabets terræn, idet det stejle terræn ofte er præget af lysåben natur, mens mindre stejle arealer er dyrkede. Hegn og veje snor sig efter terrænet og den sparsomme bebyggelse ligger indpasset i bakkerne. Både den varierede terræn og bevoksning skaber en vekslende afgrænsning af landskabet, men ofte er der særlige udsigter over de omgivende landskaber og især Sejerø Bugt mod vest og Lammefjord mod øst.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at opretholde landskabets karakter i et tæt samspil med naturgrundlaget. Det gælder landskabets beplantningsstruktur, middel skala, snoede vejforløb samt placering og indpasning af bebyggelse. Ligeledes er det væsentligt, at Vejrhøjbu fortsat optræder som en markant geologisk struktur i landskabet.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor en lokalplan.

Redegørelse

I har søgt om tilladelse til landzonetilladelse til ændret anvendelse af erhverv til bolig.

I ansøgningen har I oplyst, at øverste etage skal ændre anvendelse fra kontor til én bolig. Nederste etage skal ændre anvendelse til galleri, værksted for kunstnerisk glas og et mindre værksted til indramning af kunstværker.

Desuden har I søgt om etablering af en hævet terrasse på ca. 50-60 m² med afgang fra øverste etage, hvis kommunen kan meddele tilladelse til denne også.

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 788 m² hvoraf vejareal udgør 73 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret er der én bygning med et areal på 244 m² og et samlet kælderareal på i alt 205 m². Hele bygningen anvendes til kontor og udstilling.

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

- at der er boliger nord og vest for ejendommen
- at oplevelsen af landskabet ikke påvirkes, da bygningens ydre ikke ændres
- at galleri og værksted i underetagen ikke er en væsentlig ændring i den nuværende 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.

Figur 1 Foto af aktuell bygning.



Nabo-orientering

Tilladelser efter §35 stk.1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom, jf. § 35, stk. 4 i Planloven.

Vi har vurderet, at det er relevant at orientere ejere af og beboere i naboejendomme, som grænser op til denne ejendom.

Sagen blev sendt i nabo-orientering, der er kommet følgende bemærkninger:

1. Den hævede terrasse på 50-60 m² kan ikke accepteres.
2. De ændrede anvendelser er ok.

Kommunens bemærkninger:

Efter aftale med ansøger frafaldes den ansøgte hævede terrasse. En evt. fremtidig hævet terrasse kræver landzonetilladelse uanset størrelse.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 27. oktober 2026.

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 desuden 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 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

Da den ansøgte ændrede anvendelse forudsætter byggetilladelse, skal du søge denne digitalt via www.bygogmiljoe.dk med MitID.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
landzonebehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejere af Asavænget 1, 4550 Asnæs
- 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