

David Haupt-Wenk  
Rørvigvej 116  
4500 Nykøbing Sj

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 9. juli 2026

## Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-3436

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 29-10-2025 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af del af tidligere landbrugsbygning til 2 boliger på adressen Søgårdsvej 7, 4550 Asnæs, matr.nr. 8 a Åstofte By, Asnæs. Du søger på vegne af ejendommens ejere.

### Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse ændret anvendelse af del af tidligere landbrugsbygning til 2 boliger.

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, 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

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- At facaderne på den aktuelle del af bygningen ikke ombygges i væsentlig grad.
- At tagbeklædningen, hvis den ændres, bliver ikke-reflekterende; det vil sige max. glans 20.

### 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](mailto:plan@vestmuseum.dk), jfr. Museumslovens §§ 25-27.

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

På [www.vestmuseum.dk](http://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 jordarbejdet 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).

#### *Naturbeskyttelsesloven*

På ejendommen, nord for bygningerne er et fortidsminde en (rundhøj). Den aktuelle bygning ligger ikke inden for beskyttelseslinjen på 100 m omkring fortidsmindet. Derfor forudsætter projektet ikke dispensation fra beskyttelseslinjen omkring fortidsmindet, jfr. naturbeskyttelseslovens § 18.

#### *Natura 2000*

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område nr. 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesebjerg og Bollinge Bakke ligger i en afstand på ca. 3,7 km. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke vil påvirke dette eller andre Natura 2000-områder.

#### *Byggeslov (Bygningsreglementet 2018)*

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 byggesloven.**

### Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i det åbne land i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Det åbne land i kommunen er inddelt i landskabstyper, som er identificeret med baggrund i landskabskarakteranalysen fra 2012. Desuden er der udpeget områder med særligt værdifulde land-

brugsområder, 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 jordbrugerhverv, benyttelse og beskyttelse i det åbne land.

I kommuneplanen er identificeret 11 landskabstyper; den aktuelle landskabstype er nr. 1, Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab.

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets højtliggende terræn samt de særlige udsigter, der flere steder kendetegner landskabet.

Landskabstypen omfatter to af kommunens markante randmoræner, Vigbuen og Vejrhøjbuen, der danner langstrakte bakkedrag på langs af kommunen. Bakkedragene er kendetegnet ved et højtliggende, storbakket terræn, der flere steder orienterer landskabet mod Isefjord og Sejerø Bugt, men også de inddæmmede landskaber Lammefjord og Sidinge Fjord.

Kombinationen af det bakkede terræn, små tilgroede søer og lavninger samt fragmenterede hegn skaber en ustruktureret karakter. Det gør at landskabet har en vis robusthed over for ændringer, da der er gode muligheder for landskabelig indpasning.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at tage højde for landskabets højtliggende terræn, idet især høje elementer kan blive synlige over meget store afstande. Desuden er det væsentligt, at ændringer i landskabet indpasses i respekt for de særlige udsigter, der flere steder opleves mod de omgivende kyster og inddæmmede fjorde. Endelig er der en vigtig geologisk formidling i randmorænebuerne, der ikke bør svækkes.

Ejendommen ligger desuden i et område i kommuneplanen, hvor skovrejsning er uønsket (Kommuneplantillæg 10).

Udpegning af områder, hvor skovrejsning er ønsket eller uønsket, har afsæt i en sammenvejning af en række natur-, miljø- og klimaforhold, som kan blive positivt eller negativt påvirket af skovrejsning. Hensynet til fortsat at kunne opleve landskabets særlige geologi, udsigter og kystlandskaber, samt hensynet til at kunne fremme naturformål, herunder biodiversitet, er vægtet højt.

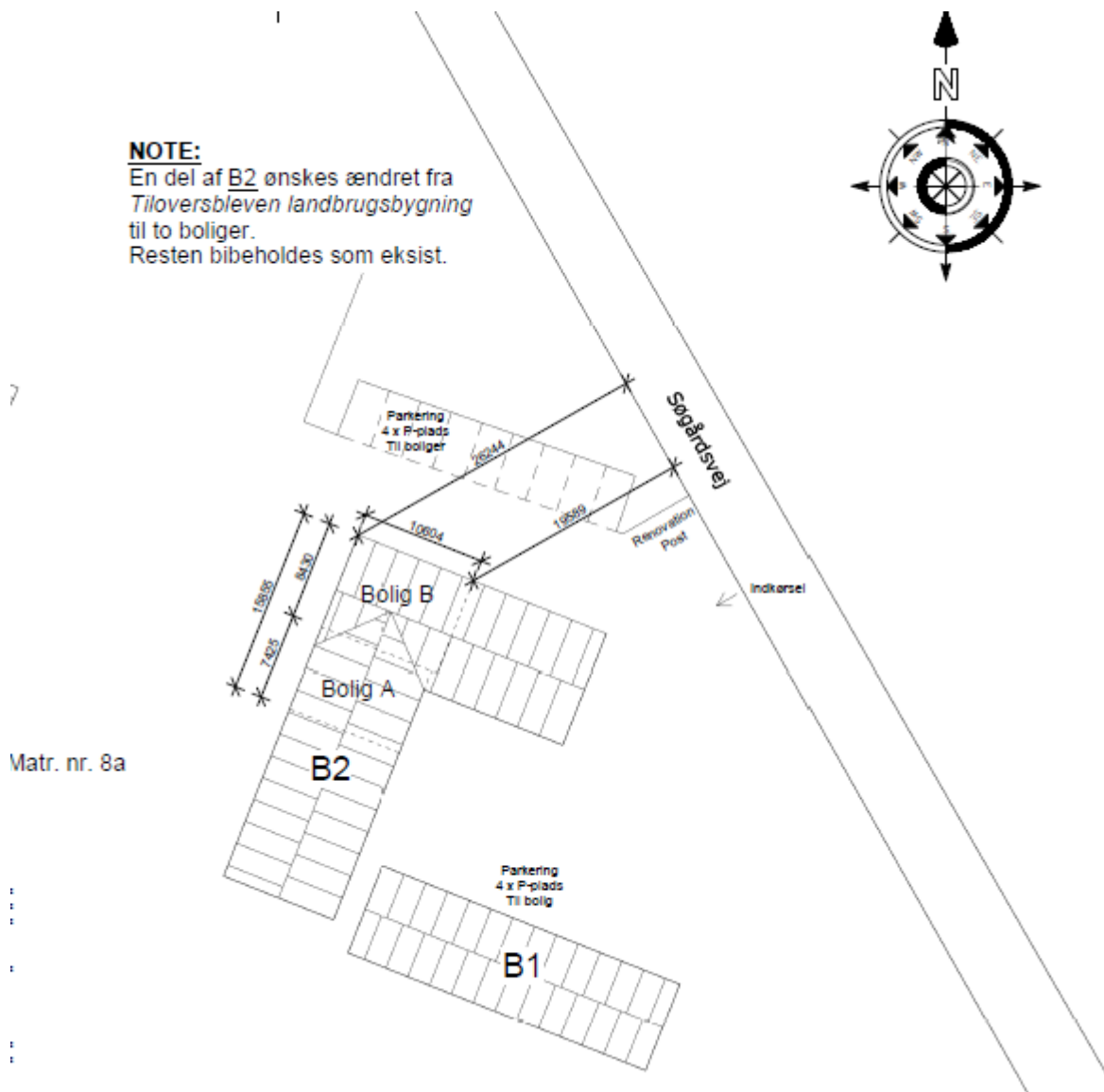
#### Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

#### Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til ændret anvendelse af del af tidligere landbrugsbygning til 2 boliger.

Du har i ansøgningen oplyst, at boligerne får et areal på henholdsvis 80 m<sup>2</sup> og 92 m<sup>2</sup>. Der ændres ikke i klimaskærmen, udover døre og vinduer.



Figur 1 Uddrag af situationsplan, som viser hvor de 2 boliger indrettes

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.

Efter § 37, stk. 1 og 2, er der mulighed for at tage en overflødiggjort bygning i brug til én bolig uden landzonetilladelse, jf. § 37, stk. 4. Skal der etableres mere end én bolig kræver forholdet landzonetilladelse efter den særlige bestemmelse i § 35, stk. 10.

I henhold til planlovens § 35, stk. 10 kan kommunalbestyrelsen meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide 500 m<sup>2</sup> efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11.

Ejendommens areal er 13,9 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 268 m<sup>2</sup>, en tiloversbleven landbrugsbygning på 430 m<sup>2</sup> og en landbrugsbygning på 634 m<sup>2</sup>.

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

- At boligerne indrettes i en eksisterende bygning, som ikke ombygges væsentligt.
- At der ikke er særlige natur-, landskabs- eller planlægningsmæssige interesser, som forhindrer det ansøgte projekt.

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

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.

#### Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 9. juli 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 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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 indekseret 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

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen  
landzonebehandler  
[lhk@odsherred.dk](mailto:lhk@odsherred.dk)

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejere af ejendommen, med Digital Post
- 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