

Tegnestuen Odsherred
Rørvigvej 221
4500 Nykøbing Sj

Sendt via BygogMiljø

Den 30. marts 2026

Lovliggørende landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-4276

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 12-12-2024 vedrørende lovliggørende landzonetilladelse til ændret anvendelse fra erhverv til bolig på adressen Høvevej 50, 4550 Asnæs, matr.nr. 21 f Høve By, Asnæs.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende tilladelse til ændret anvendelse fra erhverv til bolig på 80 m².

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 fra datoen på dette brev, jf. § 56, stk. 2 i planloven.

Forhold til anden lovgivning

Byggelov (Bygningsreglementet 2018)

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en lovliggørende

byggetilladelse, hvis der er indsendt fyldestgørende materiale, der overholder vilkår i landzonetilladelsen og bygningsreglementet.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune er udpeget til følgende:

- Kommuneplanramme 10L1, Høve landsby
- Uønsket skovrejsningsområde
- Bevaringsværdigt landskab
- Større sammenhængende landskaber
- Specifik geologisk bevaringsværdi

Kommuneplanramme 10L1, Høve landsby, foreskriver at området skal bruges til blandet bolig og erhverv - landbyområde. Kommuneplanrammen foreskriver at områdets nuværende zone er landzone og dette er også den fremtidige zonestatus.

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 bueformet 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 det 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

Du har søgt om tilladelse til ændret anvendelse fra erhverv til bolig på 80 m².

Erhvervsarealet på 80 m² i stueplan er ændret til beboelse i forbindelse med etablering af en ny beboelsesenhed.

Du har i ansøgningen oplyst følgende:

- At erhvervsarealet har været indrettet og anvendt som en selvstændig bolig i ca. 15 år (lejlighed i stueplan).
- At erhvervsarealet har været anvendt til kontor.
- At BBR bygning 1 er i to fulde etager med en lejlighed i stueplan og en lejlighed på 1. sal.

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 1.084 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et enfamiliehus med et boligareal på 111 m² og 80 m² erhvervsareal. Derudover er der to garager med et samlet areal på 125 m².

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

- At den ændrede anvendelse vurderes ikke at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet og ejendommen ligger indenfor landsbyafgrænsningen omkring Høve.
- At den ændrede anvendelse af erhvervsarealet ikke vurderes at være i modstrid med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

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 30. marts 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 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

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

Venlig hilsen

Britt Fabricius Lejel
Landzonebehandler
brbfa@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejere 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