



10 Asnæs og omegn



10 ASNÆS OG OMEGN

Landskabet i Asnæs og omegn kan groft deles op i tre landskabstyper: det højtliggende randmorænelandskab i nord, et morænelandskab og det inddæmmede flade Lammefjordslandskab i syd.

Asnæs by er en af de i alt tre hovedbyer i Odsherred Kommune. Ud over Asnæs rummer området også Høve landsby og sommerhusområdet Næsdal Plantage. Der er desuden to større attraktioner for lokale og turister: Ulvsborg Historisk Værksted og Odsherred Dyrepark. Særligt for området er også en feriekoloni, som er blevet omdannet til område med helårsbeboelse i landzone.

Om området

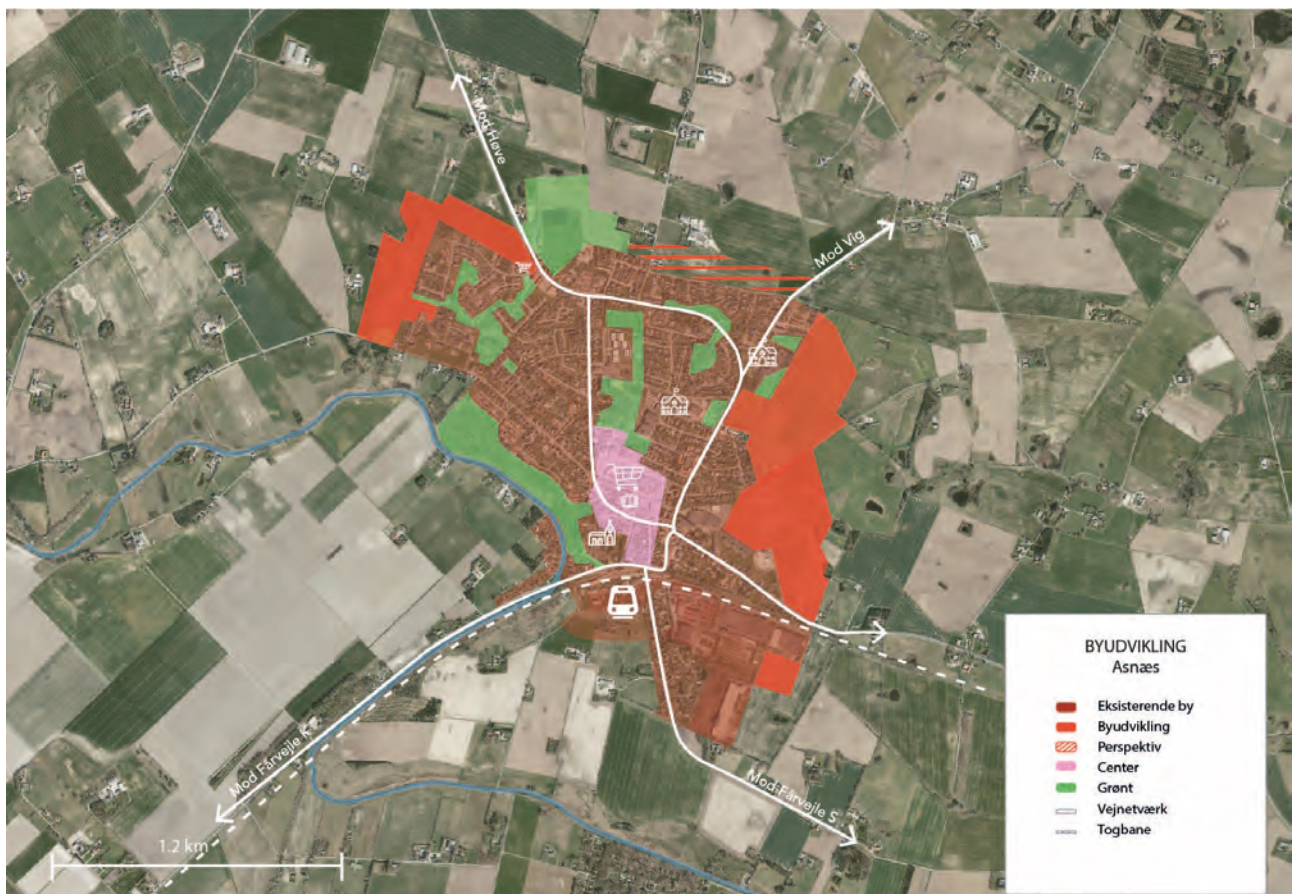
- Bytype: Hovedby
- Indbyggere 2021: 4.061
- Udvikling siden 2010: +2 %
- Særlige funktioner: Indkøbscenter, gymnasium, skole, børneinstitutioner, kirke, svømmehal, idrætsforeninger og kulturhus/bibliotek.

10.1 BESKRIVELSE OG POTENTIALER

Asnæs ligger i et lettere kuperet morænelandskab på kanten af det flade inddæmmede lammefjordslandskab. De topografiske forhold betyder, at byen ikke vokser mod sydvest.

Byen ligger tæt på store sommerhusområder hvilket betyder, at Asnæs som handelsby har et stort opland. Handelen i Asnæs er knyttet op omkring Asnæs Centret, som er Odsherreds eneste indkøbscenter. Asnæs Centret, som ligger i den centrale del af Asnæs, har knopskudt siden de første butikker blev etableret sidst i 1970'erne. I dag kan centret rumme 36 detailerhverv inden for daglig- og udvalgsvarer samt restauration.

Mellem Asnæs Centret og et ældre butiksområde ligger byens bibliotek og kulturhus kaldet 'Aksen'. Der er et åbent grønt miljø mellem bygningen og Storegade og galleriet 'Huset i Asnæs', som er vigtig at bevare og udvikle i forhold til at kunne rumme flere kulturelle og sociale aktiviteter. Forløbet mellem kulturhuset og Huset i Asnæs kaldes 'Kulturaksen'.



Bystruktur Asnæs

Asnæs' gamle bymidte har stationsbypræg. Der er en blanding af butikker, mindre restaurationsvirksomheder, liberalt erhverv og boliger, men området står noget overset tilbage i forhold til Biblioteks- og Asnæs Center-området. Der ligger derfor et potentiale i at forbedre kontakten mellem området ved Asnæs Centeret, Biblioteket og Enghaven, som er den vej der forbinder stationen med den nye bymidte. I det ældre butiksområde er nogle få bygninger renoveret, mens de fleste øvrige bygninger fremstår tidsvarende. Flere står tomme, eller er overgået til almindelig beboelse. Vejene i dette område domineres meget af trafik – dog med undtagelse af Toftegårdsvej som er blevet lukket.

Syd for jernbanen findes et byområde, som ligger mere isoleret fra det øvrige Asnæs, da Toftegårdsvej er den eneste adgangsvej. Bebyggelsen består af en randbebyggelse langs Toftegårdsvej, et mindre parcelhuskvarter samt blandet bolig og erhverv ved Nyvej, samt et stort erhvervsområde i øst.

Byrådet sætter i denne kommuneplanperiode særlig fokus på:

- At få skabt et Campus Odsherred i Asnæs.
- At styrke Asnæs som handelsby.
- At give et løft til de mest trængende byrum i byen gennem områdefornyelse.
- at handel, kunst og kulturelle aktiviteter sammentænkes og skaber synergi.
- at den gamle bymidte syd for Storegade fornyes med henblik på at udnytte området potentiale, som attraktivt boligområde midte mellem bymidte og station.

Arkitekturen i Asnæs

Asnæs er med sin placering og uddannelsesstilbud en by i Odsherred, hvor mange samles - borgere som besøgende, unge som ældre. Det er samtidig også en by, hvor der er plads til at der kan gøres mere for bylivet. De mange besøgende skal have mulighed for at tilbringe mere tid i byrummet og derved blive synlige og skabe mere byliv.

Enghaven er gaden der forbinder Asnæs Station med Aksen og Asnæs Centret. Det er en vej, hvor mange af bygningerne står tomme, det kan også ses i facaderne og opleves i gadebilledet. Enghavens fremtidige funktion skal gentænkes

- Nybyggeri skal udføres med øje for arkitektonisk kvalitet og tilpasning til omgivelserne.
- Træer, hække og anden beplantning skal være med til at styrke bymidtens karakter som grønne, skyggende og rumsskabende elementer.

Boligområder

Der er mange velindrettede boligområder i Asnæs, som ligger fint indpasset i landskabet og som rummer gode sammenhængende fælles friarealer. Nye boligområder skal ligeledes indpasses i det kuperede landskab, og byens rekreative stiforbindelser skal udbygges i sammenhængende systemer, hvor kontakten til grønne friarealer og det åbne land til stadighed udvikles.

Erhvervsområder

Der er i den østlige del af Asnæs et stort lokalplanlagt erhvervsområde (rammeområde 10E6), hvor der er en stor restrummelighed. Derudover er der et erhvervsområde syd for jernbanen, der ejes af en af kommunens største virksomheder, NKT. Virksomhedens bygninger opleves ikke som en del af bybilledet. Der er adgang til virksomhedens store arealer fra Toftegårdsvej.

Syd for Asnæs station er der et lille erhvervsområde langs Nygade (rammeområde 10E1). Området fremstår diffust både anvendelsesmæssigt og bygningsmæssigt. Den stationsnære beliggenhed betyder, at der skal tages højde for støj. Samtidig er det også en fordel med en beliggenhed tæt ved den kollektive transport. Området er udlagt til erhvervsformål inden for service- og kontor erhverv. Området syd for Nygade er lokalplanlagt i Lokalplan nr. 4 til erhvervsformål i 1970'erne (rammeområde 10LA2). Lokalplanen er aldrig blevet udnyttet, hvilket kan skyldes, at området er meget lavtliggende. Lokalplanen vil, i forbindelse med en ny lokalplan for Nyvej, blive afløst.

Offentlig service

En af Asnæs' kvaliteter er placeringen af de offentlige institutioner, skole og svømmehal centralt i byen, i et sammenhængende grønt forløb. Det er vigtigt, at områdets grønne træk bibeholdes. Den store grønne plads syd for svømmehallen bør fastholdes og udvikles til at kunne afholde større kulturelle arrangementer såsom friluftsbio, udendørs sommergymnastik/-dans, koncerter o. lign.

Asnæs er den eneste by i Odsherred, der rummer en gymnasial ungdomsuddannelse; Odsherred Gymnasium. Det er også i Asnæs 10. klassecenteret ligger. Derfor har Byrådet også valgt at betragte Asnæs som et naturligt sted at placere den ene af de to ungdomsklubber i Odsherred. Skal der skabes nye ungdomsuddannelser i Odsherred, vil Byrådet pege på Asnæs, så byen bliver kommunens uddannelsesby. Strategien om tiltrækning af ungdomsuddannelser betyder, at byens indretning og funktion henvender sig til de unge, som daglig kommer til byen fra hele Odsherred. Asnæs skal være en attraktiv by at opholde sig i – også efter skoletid.

Rekreativ og grøn struktur

Asnæs har mange grønne områder og rekreative stier. Den grønne struktur er et aktiv for byen og skal fortsat udvikles, så det, så vidt muligt, opfattes som sammenhængende rekreative forløb i byen, langs byen og fra byen og ud i landskabet.

Byomdannelsesområder

Rammeområde 10E4, Savklingen, huser virksomheden Ditlev-Burke. Derudover er der på ejendommen en produktionsskole og et 10. klassecenter, hvilket kan betragtes som et offentligt-privat samarbejde. Området ligger centralt i Asnæs – 150 m fra Asnæs Centret. Rammeområdet ligger ud til Bobjergvej, der er et slags ungdomsstrøg, idet vejen forbinder gymnasiet med stationen.

Rammeområdet er udpeget byomdannelsesområde, hvilket betyder, at Byrådet ønsker på sigt at udnytte arealet til en anvendelse, som i højere grad udnytter potentialet i den centrale beliggenhed. Omdannelse skal ske under hensyn til naboområderne, som både er boligområder og et erhvervsområde i øst.



Byomdannelsesområde 10E4 Savklingen i Asnæs

Byfornyelse

Gennem en målrettet byfornyelsesindsats der bygger på de erfaringer der er gjort i forbindelse med citylab Asnæs gennemføres en områdefornyelse i Asnæs. Asnæs er en by som bruges af mange både borgere, gymnasieelever, sommerhusejere og turister.

For at skabe et miljø som er attraktivt at bo, færdes og opholde sig i, skal der laves et samlet program for områdefornyelsen, med det formål at der afstemmes med lokalbefolkningen hvilke initiativer der skal sættes i gang.

Der kan være et potentiale i at dæmpe den kørende trafik og forskønne veje, fortove, små pladselementer og byrumsinventar.

Der er også et stort potentiale i at udvikle bebyggelsen omkring kirken til et attraktivt område med hvide byhuse med sadeltage og en disponering og indretning af de ubebyggede arealer. Det stille miljø bør understøttes ved, at parkering alene sker på fælles parkeringsanlæg. Eng-området, sydvest for Asnæs Kirke, er vigtigt at fastholde som et åbent sammenhængende engareal langs hele Nordkanalen.

10.2 BYUDVIKLINGSOMRÅDER

10B15, Ølstenshøje

10B15, Ølstenshøje, ligger i den østlige del af Asnæs. Området er delvist lokalplanlagt og udlagt til boligbebyggelse og planlægges trafikbetjent ved en ny forbindelsesvej gennem den sydlige del, rammeområde 10F5, samt Stålhøjvej. Den eksisterende gård må anvendes til daginstitution, hvis behovet opstår i forbindelse med det nye boligområde.

10B9 Ellebækken

Byudviklingsområdet 10B9 Ellebækken er udpeget til boligformål. Området er ubebygget og skal vejforsynes fra Esterhøjvej eller, om muligt, fra Blomstervænget.

Perspektivområde

Nord for Asnæs udlægges et byudviklingsområde, til perspektivområde til boligbebyggelse. Området har høje landskabelige og rekreative kvaliteter. Området skal udvikles med henblik på et sammenhængende grønt præg og stisystem, hvilket skal integrere området med eksisterende bebyggelse mod syd og give adgang til det åbne land mod nord. Derfor skal der udarbejdes en samlet masterplan for hele området.

Da der i dag allerede er en del rummelighed i Asnæs, er området udlagt til perspektiv område. Det er områder, der tænkes udviklet, senere end de 12 år, som kommuneplanen skal løbe. De er derved ikke udlagt som ramme og har ingen juridisk status, men er hensigtserklæringer fra kommunen om udviklingsretninger.

10.3 LANDSBYER OG ANDRE OMRÅDER I LANDZONE

10L1, 10F9 Høve landsby

Høve er Sjællands højeste beliggende landsby, på en randmoræne, der rejser sig mellem Lammefjorden og Sejerø Bugt.

Ved Høve mødes vejen fra Asnæs med Nykøbing-Slagelse-landevejen. Byen er påvirket af en del trafik, særligt i sommerhalvåret, da byen er gennemfartsvej til flere sommerhusområder. Landsbymiljøet vil blive forbedret markant ved en trafiksanering af særligt Høvevej.

Et markant punkt i Høve er oldtidshøjen Esterhøj, hvorfra der er en storslået udsigt udover Sejerø Bugt og store dele af Lammefjorden. Forretningslivet er, som i mange andre landsbyer, gået stærkt tilbage. Der er dog stadig enkelte specialbutikker, som har overlevet bl.a. grundet nærheden til de store sommerhusområder.

Høve Friskole ligger i byens nordvestlige hjørne med udsigt over Sejerø Bugt og er et naturligt samlingssted i lokalmiljøet. Skolens sportshal bruges som festlokale.

Der er mange bevaringsværdige landskabelige træk og også flere bevaringsværdige bygninger i Høve. Disse bør sikres gennem en bevarende lokalplan.

10B21 Høve Klitbo

Området er en tidligere feriekoloni, som er omdannet til 31 helårsboliger med fællesfaciliteter. Bebyggelsen ligger på en stor grund mellem Høve Stræde og Høve Strand. Dele af arealet ligger i Natura 2000-område.

10R5 Odsherred Dyrepark

Odsherred Dyrepark ligger ud til Esterhøjvej mellem Høve og Asnæs. Området skal fortsat udvikles til en Dyrepark af høj landskabelig og arkitektonisk kvalitet. Trafik, adgangsveje og parkering må ikke være til gene for de omkringliggende byer og bebyggelser.

10R6 Ulvsborg Historisk Værksted

Ulvsborg Historisk Værksted ligger på et ca. 24 ha stort område med marker, enge, vandhuller og mindre skovplantninger i et fladt Lammefjordslandskab. Mod nord afgrænses området af Nordkanalen. Der er adgang til området via den lukkede Toftholmvej.

Det er målet fortsat at udvikle området til et oplevelses- og formidlingscenter med henblik på at rekonstruere og levendegøre Danmarks brydningstid mellem Vikingetid og Middelalder. Udvikling af området skal ske under hensyntagen til de naturværdier, der er i området.

10.4 SOMMERHUSOMRÅDER

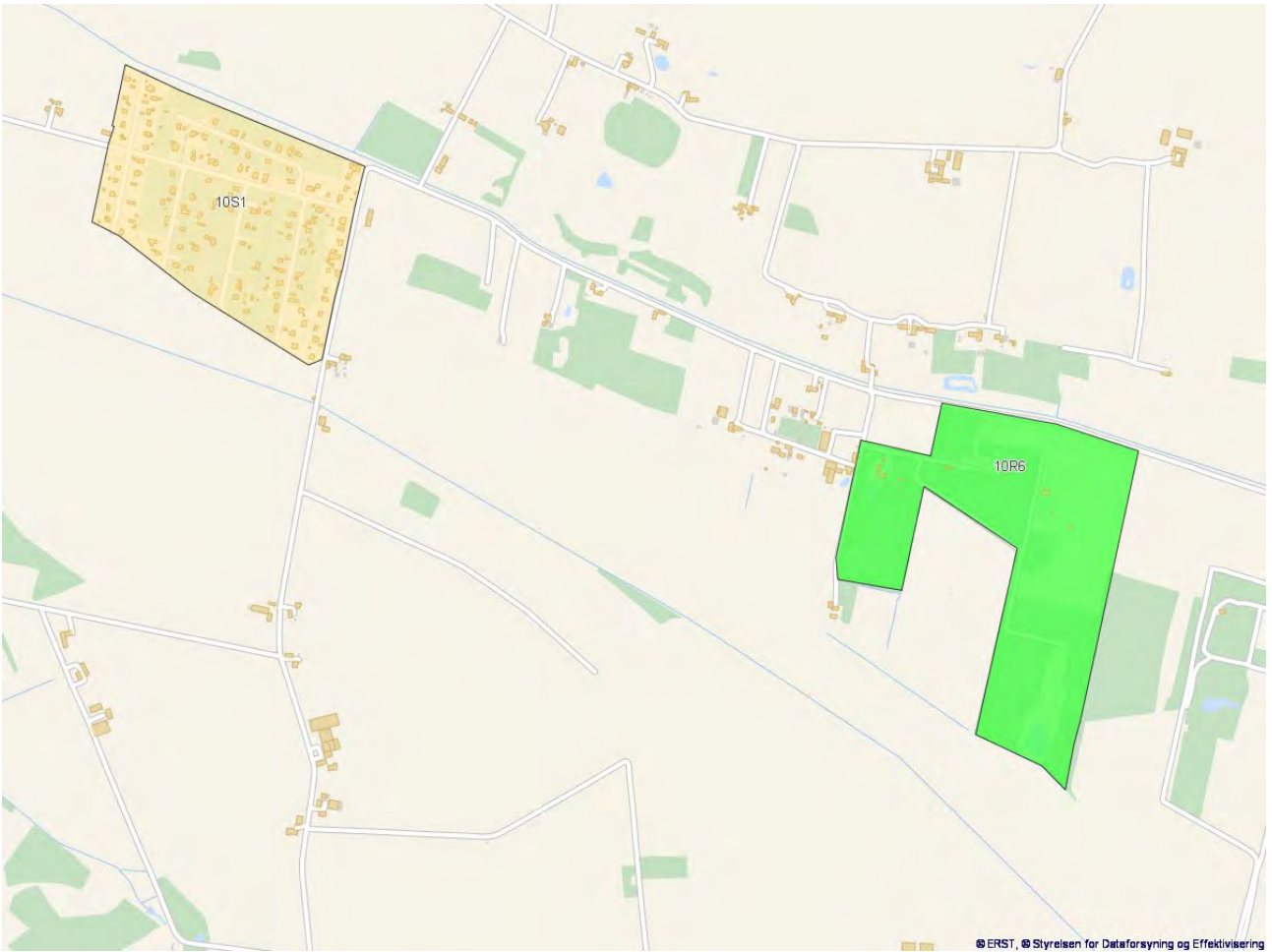
10S1 Næsdal Plantage

Sommerhusområdet ligger i det flade inddæmmede lammefjordslandskab. Området er udstykket i små regulære grunde. De bebyggede grunde indeholder forholdsvis små bygninger, som giver området kolonihavepræg. Haverne er dog ikke dyrkede, men ligger hen som græsflader med træer og busketter.

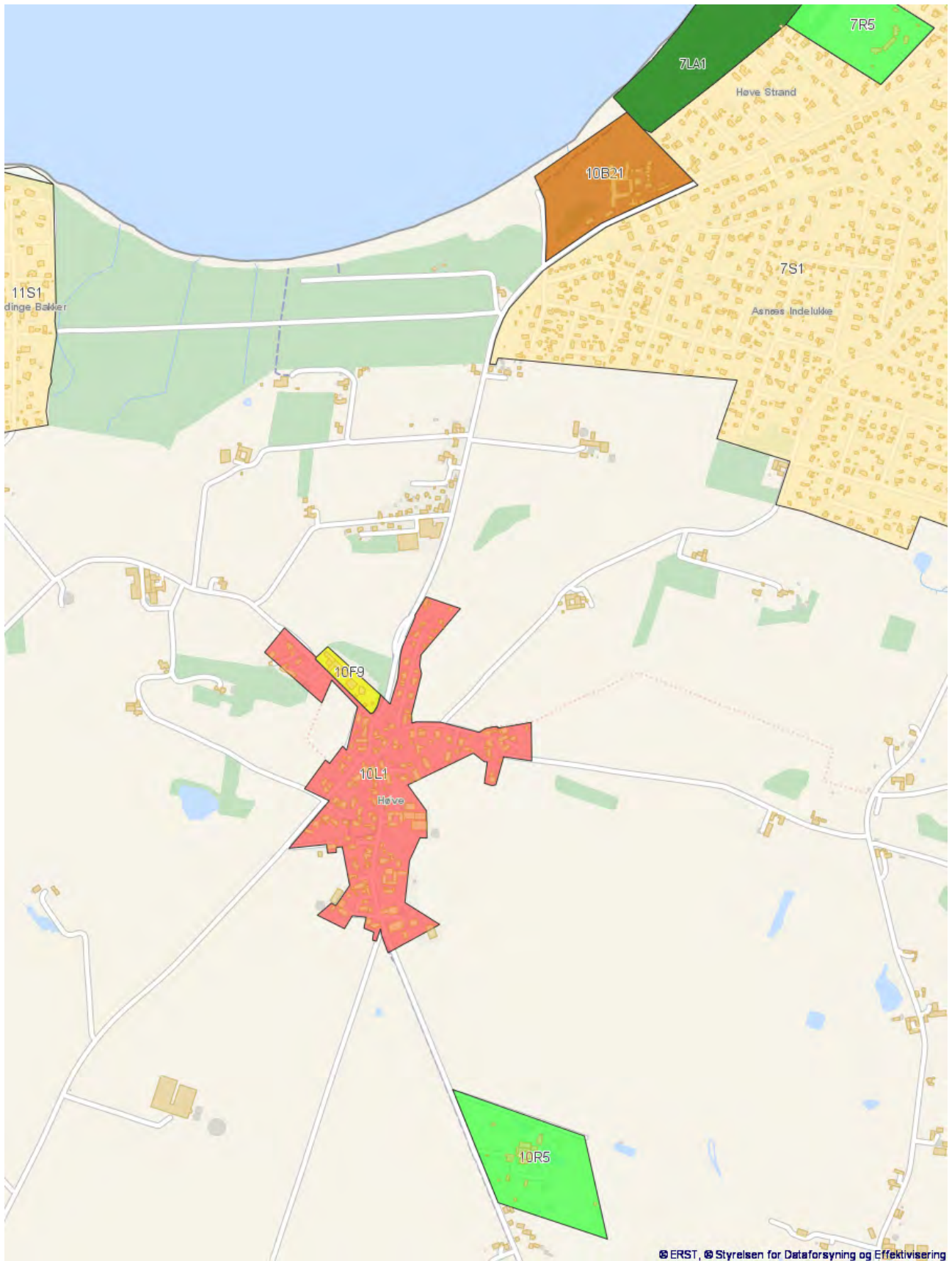
Der er en del ubebyggede grunde i sommerhusområdet.



Aksen i Asnæs



Sommerhusområde Næsdal Plantage og Ulvsborg Historisk Værksted



Høve landsby

10.5 RAMMER FOR ASNÆS

Område-nr.	10B1	10B2	10B3	10B4
Navn	Bymidten, etageboliger	Kirkeområdet Vest	Kirkeområdet Øst	Asnæs Vest
Anvendelsesformål	Boligområde Etagebolig	Boligområde Tæt-lav	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Åben-lav
Maks. bebyggelsesprocent	75	25	30	30
Maks. etageantal	2,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	13	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger			Ved tæt lav maks. Bebyggelsesprocent 40	
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10B5	10B6	10B7	10B8
Navn	Engparken	Møllegårdsparken	Vestbyen	Ådalen
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Tæt-lav	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Åben-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	40	30	25
Maks. etageantal	1,5	2,5	1,5	1
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	7
Bemærkninger	Ved tæt lav maks. Bebyggelsesprocent 40		Ved tæt lav maks. Bebyggelsesprocent 40	
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10B9	10B10	10B11	10B12
Navn	Ellebækken	Esterhøjvej/ Elmebakken Øst	Esterhøjvej/ Elmebakken Vest	Stærgårdsparken
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Åben-lav	Boligområde Tæt-lav	Boligområde Tæt-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	40	40
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Ved tæt lav maks. Bebyggelses- procent 40. En ny lokalplan skal muliggøre frilægning af rørlagt vandløb.			
Nuværende zone	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10B13	10B14	10B15	10B16
Navn	Bobjergkvarteret	Nordmarken	Ølstenshøje	Rækkehuse ved Bobjergvej
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Tæt-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	40
Maks. etageantal	1,5	1,5	2	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Ved tæt lav maks. Bebyggelses- procent 40	Ved tæt lav maks. Bebyggelses- procent 40	
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone og Landzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10B17	10B18	10B19	10B20
Navn	Kornkvarteret/ Bakkekammen/ Stålhøjvej	Nellemosevej	Boligområde ved Rødhøj	Asnæs Syd
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Boligområde Etagebolig	Boligområde	Boligområde Åben-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	40	30	30
Maks. etageantal	1,5	2,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	11	8,5	8,5
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10B21	10BE1	10BE2	10BE3
Navn			Toftegårdsvej	Møllevænget
Anvendelsesformål	Boligområde tæt-lav	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde
Maks. bebyggelsesprocent	40	75	30	30
Maks. etageantal	2	2,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	11	8,5	8,5
Bemærkninger			Miljøklasse 1	Miljøklasse 1
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10BE4	10C1	10C2	10C3
Navn	Esterhøjvej/ Fredsbovej/ Bobjergvej	Asnæs Centret, vest	Asnæs Centret, øst	Asnæs Bymidte
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Centerområde	Centerområde	Centerområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	100	140	85
Maks. etageantal	1,5	2,5	3,5	2,5
Maks. bygningshøjde	8,5	13	13	11
Bemærkninger	Miljøklasse 1	Se detailhandels- retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butik- størrelser	Se detailhandels- retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butik- størrelser	Se detailhandels- retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butik- størrelser
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10E1	10E2	10E3	10E4
Navn	Nygade	NKT-grunden	Dagligvarebutik, Esterhøjvej	Savklingen
Anvendelsesformål	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde - Område til butikformål	Erhvervsområde
Maks. bebyggelsesprocent	50	40	60	50
Maks. etageantal	2	3	1,5	2
Maks. bygningshøjde	8,5	13	8,5	13
Bemærkninger	Miljøklasse 1-2	Miljøklasse 1-3	Miljøklasse 1-2	Miljøklasse 1-3 Byomdannelsesom- råde
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10E5	10E6	10F1	10F2
Navn	Industrivangen/ Håndværkervangen	Erhvervsområde, Asnæs Øst	Børneinstitution	Asnæs Kirke
Anvendelsesformål	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Offentlige formål - Daginstitution	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	40	40	30	10
Maks. etageantal	2,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	13	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Miljøklasse 1-3	Miljøklasse 1-3, herunder butikker med særlig pladskrævende varer. Se detail- handelsretnings- linjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks- størrelser		Området må anvendes til kirke, kirkegård, præstegård, parkering og rekreativt område
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10F3	10F4	10F5	10F6
Navn	Stationsområdet	Asnæs Svømmehal, Bobjergskolen og daginstitutioner	Odsherred Gymnasium	Odsherred Kunstmuseum
Anvendelsesformål	Offentlige formål	Offentlige formål	Offentlige formål	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	40
Maks. etageantal	1,5	2,5	2,5	2,5
Maks. bygningshøjde	8,5	11	11	11
Bemærkninger				
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10F7	10F8	10LA1	10LA2
Navn	Asnæshvile	Bobjergcentret	Engområde	Næsholmvej, landområde
Anvendelsesformål	Offentlige formål - Ældreboliger	Offentlige formål - Ældrecenter, ældreboliger	Landområde	Landområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	40		
Maks. etageantal	1,5	2		
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5		
Bemærkninger			Området skal tilbageføres til landzone	Området skal tilbageføres til landzone
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Landzone	Landzone

Område-nr.	10R1	10R2	10R3	10R4
Navn	Bypark	Idrætsanlæg, Stadionvej	Idrætsanlæg, Asnæs nord	Bobjergparken
Anvendelsesformål	Rekreativt område	Rekreativt område - Idrætsanlæg	Rekreativt område - Idrætsanlæg	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent		5	5	
Maks. etageantal		1	1,5	
Maks. bygningshøjde		7	8,5	
Bemærkninger	Området må anvendes til bypark			Byzone
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	

10.6 RAMMER FOR LANDSBYER OG OMEGN I LANDZONE

Område-nr.	10B21	10F9	10L1	10R5
Navn	Høve Klitbo	Høve Friskole	Høve landsby	Odsherred Dyrepark
Anvendelsesformål	Boligområde	Område til offentlige formål	Blandet bolig og erhverv - Landbyområde	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	10	30	30	15
Maks. etageantal	2	1,5	1,5	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	9
Bemærkninger	Der kan maks. etableres 33 boliger inden for området		Eksisterende sommerhuse kan ændres til helårsboliger	
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone

Område-nr.	10R6
Navn	Ulvsborg Historisk Værksted
Anvendelsesformål	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	15
Maks. etageantal	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5
Nuværende zone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone

10.7 RAMMER FOR SOMMERHUSOMRÅDER

Område-nr.	10S1
Navn	Næsdal Plantage
Anvendelsesformål	Sommerhusområde
Maks. bebyggelsesprocent	15
Maks. etageantal	1
Maks. bygningshøjde	5
Bemærkninger	
Nuværende zone	Sommerhusområde
Fremtidig zone	Sommerhusområde