

Dato 23-09-2025
Sagsnr: S2025-4587

Afgørelse om landzonetilladelse – Terrænregulering, Balle- vænget 5a, matr.nr. 18 og 22 Ø. Jølby By, Ø. Jølby

Morsø Kommune har modtaget en ansøgning fra Morsø Forsyning om landzonetilladelse til terrænregulering på matr.nr. 18 og 22 Ø. Jølby By, Ø. Jølby.

Ejendommen er beliggende i landzone. I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Beskrivelse

Morsø Forsyning ønsker at fjerne den eksisterende for- og efterklaringstank på den ovennævnte ejendom. Hullet efter efterklaringstanken ønskes opfyldt med jord, mens hullet efter forklaringstanken ønskes udvidet for at sikre en hældning på 1:5, så hullet kan stå uden hegn, og personer nemmere kan komme op, hvis nogen skulle falde ned.

Der forventes at blive gravet ca. 800 m³ jord op, hvoraf 100 m³ skal bruges til opfyldning af hullet efter efterklaringstanken. Den resterende jord skal anvendes til terrænregulering på matr.nr. 18 og 22 Ø. Jølby By, Ø. Jølby.

Terrænreguleringen skal ske i form af opfyldning syd og vest for forklaringstanken. Der etableres et jævnt terrænfald fra plateauet mod syd, fra omkring kote 5 til kote 3,3 DVR90 ved hullet efter forklaringstanken.

Terrænreguleringen har til formål at genskabe et mere naturligt terræn med den overskydende jord. Terrænet på grunden har i dag nogle høje plateauer både syd og vest for rensningsanlægget, som stammer fra etableringen af anlægget.

Et oversigtskort over det areal, der ønskes terrænreguleret, samt en snittegning af reguleringen fremgår af bilag.

På baggrund af terrænreguleringens omfang og placering i landzone kræves der en landzonetilladelse.

MORSØ KOMMUNE
Teknik og Miljø

Chris Kevin Lukas
Mobil 2029 6542
cklu@morsoe.dk

Jernbanevej 7
7900 Nykøbing Mors
Telefon 9970 7000
kommunen@morsoe.dk
mors.dk

Afgørelse

Morsø Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til det ansøgte, jf. planlovens §35, stk. 1.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb, dvs. tidligst fire uger fra dags dato, jf. nedenstående klagevejledning.

Tilladelsen bortfalder automatisk, hvis den ikke er udnyttet senest fem år fra dags dato, eller hvis den ikke har været udnyttet i fem på hinanden følgende år, jf. planlovens §56, stk. 2.

På grund af terrænreguleringens placering på grunden er der foretaget en partshøring af Vejdirektoratet, der ejer Rute 26 tæt på terrænreguleringen. Vejdirektoratet havde ingen indsigelse mod projektet.

Der er ikke foretaget naboorientering eller partshøring af øvrige naboer i sagen, da Morsø Kommune vurderer, at ingen andre naboer er umiddelbart påvirket af det ansøgte.

Begrundelse for tilladelsen

Formålet med landzoneadministrationen er at forhindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, beskytte jordbrugsmæssige og landskabelige værdier samt sikre en udvikling i overensstemmelse med region- og kommuneplanen.

Tilladelsen kan meddeles inden for de hensyn, som planlovens §35, stk. 1 tilsigter at varetage.

Morsø Kommune har i sin vurdering lagt vægt på terrænreguleringens begrænsede påvirkning af landskabet og at terrænreguleringen ikke medfører en øget anvendelse af området. Der lægges derudover vægt på, at terrænreguleringen genskaber et mere naturligt terræn.

Samlet vurdering

Terrænreguleringens placering på grundene og disses bevoksede tilstand medfører, at reguleringen kun opleves i begrænset omfang fra de omkringliggende arealer. At der genskabes et mere naturligt terræn med mindre stejle skrænter, mindsker yderligere terrænreguleringens negative påvirkning af landskabet og vurderes desuden at have en positiv effekt på den visuelle oplevelse af området.

Nord for arealet ligger en §3-beskyttet mose samt en økologisk forbindelse. Da terrænreguleringen ikke berører mosen, vurderes disse naturområder ikke at blive negativt påvirket.

Arealet ligger inden for et område udlagt som bevaringsværdigt landskab. Når man betragter rensningsanlægget og det tilstødende areal, fremstår området tydeligt som menneskeskabt og ikke som en naturlig del af landskabet. Det ansøgte vurderes at bidrage til et mere naturligt udtryk og, på baggrund af placeringen på grunden, at have minimal påvirkning af de omkringliggende arealer og det bevaringsværdige landskab som helhed.

Klagemulighed

Tilladelsen offentliggøres på Morsø Kommunes hjemmeside den 23-09-2025. Klagefrist for afgørelsen er 4 uger fra offentliggørelse på kommunens hjemmeside. jf. vedlagte klagevejledning.

Er der spørgsmål til afgørelsen, eller sagen i øvrigt, er du velkommen til at kontakte undertegnede på tlf. nr. 2029 6542.

Venlig hilsen

Chris Kevin Lukas
Byplanlægger

Bilag:

Tegningsmateriale til terrænreguleringen

Kopi af landzonetilladelse sendes til:

Morslands Historiske museum, Dueholmsgade 7, 7900 Nykøbing Mors
anders.have@museummors.dk

Museum Thy, Jernbanegade 4, 7700 Thisted: ark@museumthy.dk

Friluftsrådet: Morsoe@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk

DN lokalkomite: dnmorsoe-sager@dn.dk

Danmarks Naturfrednings forening: dn@dn.dk

DOF-Viborg: morsoe@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk

Klagevejledning

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald. Landsdækkende foreninger og organisationer har også klageret. Dette følger af planlovens §59, stk. 1 og stk. 2.¹

Kommunens afgørelse kan, jf. planlovens § 58, påklages til Planklagenævnet.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Morsø Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Morsø Kommune. Hvis Morsø Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

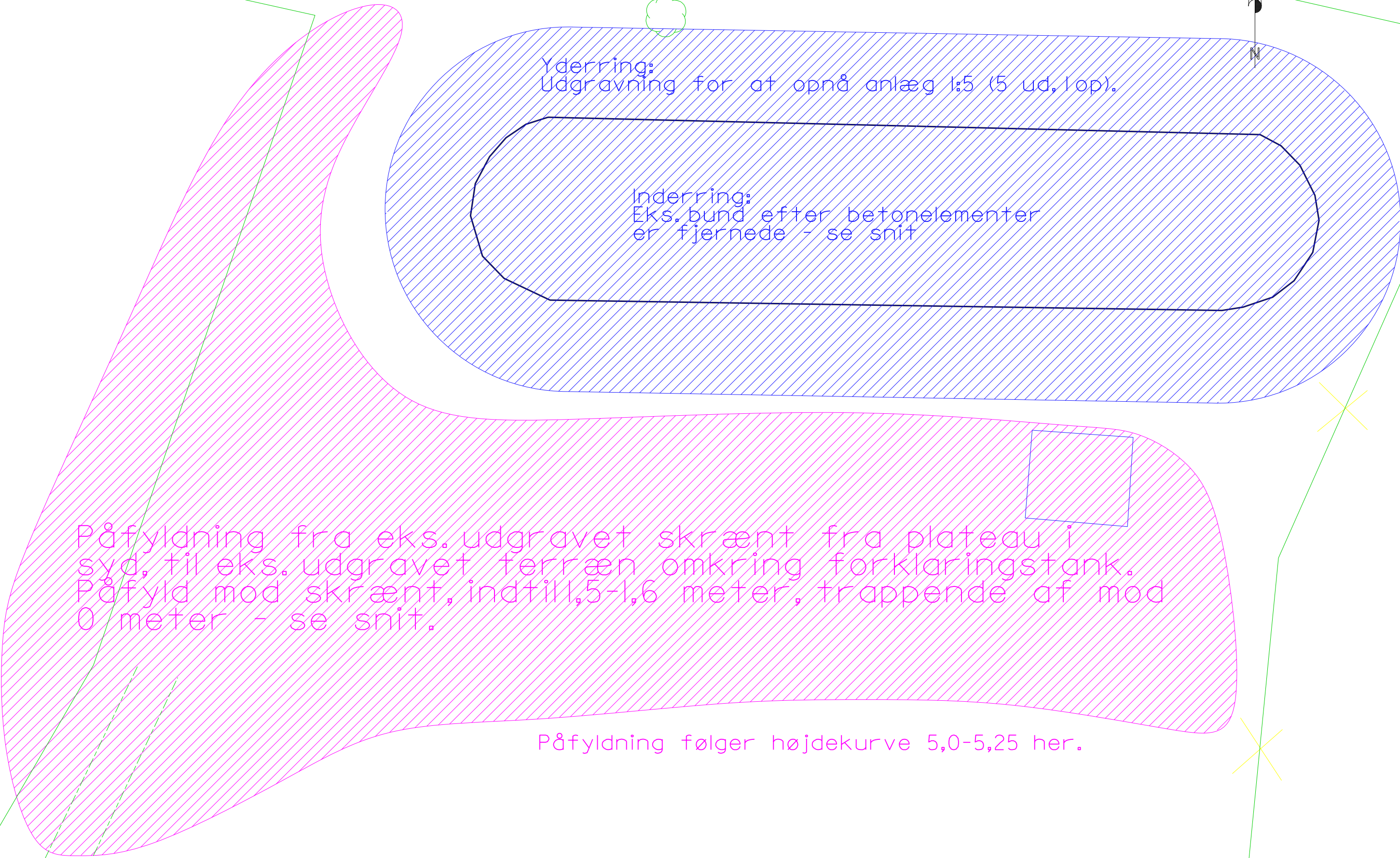
Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget fra klageportalen [her](#).

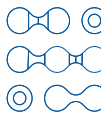
Søgsmålsvejledning

Hvis en afgørelse ønskes indbragt for en domstol, skal dette ske inden 6 måneder, efter at du har modtaget kommunens afgørelse. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra datoen for annoncen.

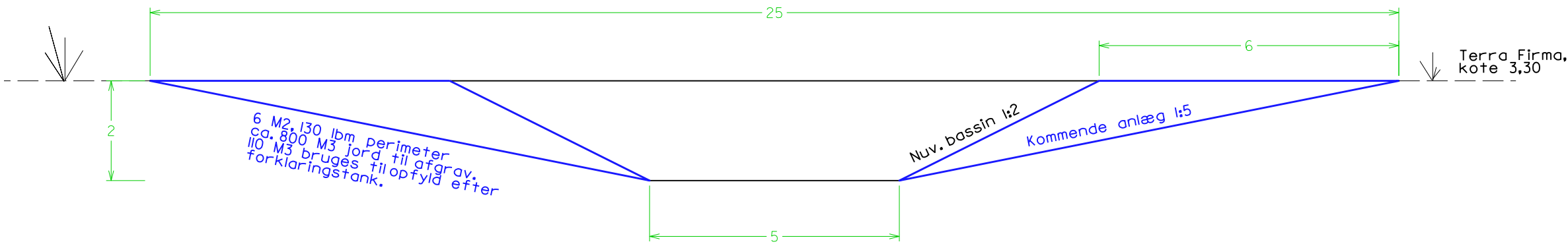
¹ [Planloven](#) (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29.05.2024 med senere ændringer)

Matrikel 18 og 22 Mellem Jølby, Solbjerg,
er een ejendom, tilhørende Morsø Spildevand A/S.



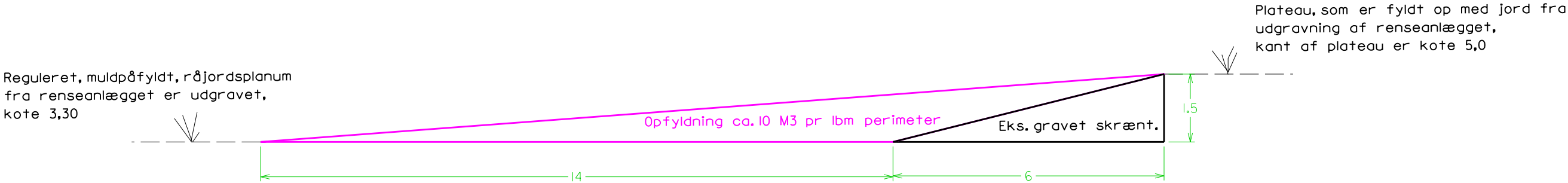
 MORSØ FORSYNING		MORSØ FORSYNING A/S Strandparken 19 7900 Nykøbing M. TLF. 82130404	
Sag: Nedrivning Præstbro renseanlæg - forklaring efterfyldes ikke			
Emne: Oversigt udgravning og påfyld, ved ikke-efterfyldt forklaringstank			
Mål:	1: 250	Dato:	10.jul. 2025
		Rev:	TLA 10. juli 2025
		Tegn.nr.	

Snit i nuværende og kommende udgravning af tidl. forklaringstank, måli meter



Nuværende GVS, der er artesisisk påvirket, indfinder sig omkring kote 2-3,40, det forventes at ske uændret efter ændringen. Der vil skulle forventes permanent, frit vandspejl over 100 M2, året rundt.

Snit i nuværende, udgravede skrænt mod plateau syd for efterklaringstank, og nye skrænt af opfyld, fra udgravning til anlæg 1:5 i hullet efter fjernelse af betonelementer i forklaringstank.



MORSØ FORSYNING		MORSØ FORSYNING A/S Strandparken 19 7900 Nykøbing M. TLF. 82130404	
Sag: Nedrivning Præstbro renseanlæg - forklaring efterfyldes ikke			
Emne: Snit i anlæg 1:5 hul efter forklaringstank og påfyld mod skrænt			
Mål:	Dato: 10. jul. 2025	Rev: TLA 10. juli 2025	Tegn.nr.