

Tilladelsesdato: 01-10-2025
Sagsnr: S2025-4181
Ejd.nr.:

MORSØ KOMMUNE
Teknik og Miljø

Peter Bertelsen

2912 3650

pbe@morsoe.dk

Jernbanevej 7
7900 Nykøbing Mors
Telefon 99 70 70 00
kommunen@morsoe.dk
mors.dk

Landzonetilladelse¹

Havnevej 75, 7990 Øster Assels - matr.nr. 5 an, Sillerslev By, Ø. Assels

Der henvises til ansøgning om landzonetilladelse af 1. september 2025 vedr: 2025-4181: Opførelse af havnehus med cafeteria mv. - Havnevej 75

Ejendommen, lokalplan for området og kommuneplan

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 bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Den berørte matrikel ligger ved Sillerslev Havn syd for landsbyen Sillerslev.

Ejendommen er omfattet af *Lokalplan nr. 23.7, Sillerslev Havn*. Ifølge lokalplanens kortbilag er ejendommen hovedsagligt beliggende i område O2. Et mindre hjørne af grunden ligger i område E.

Af lokalplanens § 4 om arealanvendelse fremgår det om anvendelsesmulighederne inden for område O2, at:

"Nyt havneanlæg til lystbåde og rekreativt område med faciliteter, der understøtter lystbådehavnen, turister og borgeraktiviteter.

Der åbnes mulighed for placering af legeplads og enkelte shelters i de grønne områder nordøst for Havne- og borgerhuset. se kortbilag 2. Indenfor området udlægges endvidere et område til vinterliggeplads, hvor der kan opføres et mastehus (byggefelt B8)."

Anvendelsesmulighederne inde for område E lyder:

"Området må anvendes til fiskeri- og arbejdshavn. Inden for området må opføres og indrettes bebyggelse og anlæg til fiskeri- og arbejdshavn med tilhørende faciliteter, såsom anløbs- og fortøjningsbro, lagerbygninger, mindre erhvervsbygninger, skibsprovantering og skibsudstyr, ophalerbedding/værftsaktiviteter, oplag af fiskegrej, maskinværksted, maritimt brændstofudsalg, toiletbygning samt andre aktiviteter, der efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området. Dette kan blandt andet være turistmæssige aktiviteter."

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

Ifølge Kommuneplan 2021 – 2033 ligger ejendommen i et bevaringsværdigt kulturmiljø. Kulturmiljøets hovedtræk er beskrevet i Morsø Kulturmiljøatlas under afsnittet *Kulturmiljø 21. Sillerslev*. Her omtales havskrænten og havnens varierede bygninger som kulturbærende værdier.

Sillerslev Havn er desuden udpeget i kommuneplanen under temaet *Outdoor og Limfjorden*, som et af flere støttepunkter for kommunens samlede indsats for turisme, hvor det er kommunalbestyrelsens mål at *"understøtter friluftsliv ved at prioritere faciliteter og områder, der knytter sig til friluftslivet"* og *"udvikle flere støttepunkter med gode servicefaciliteter, som kan benyttes af gæster på tværs af aktivitetsformer herunder cykling, vandring, kajak mm."*

Beskrivelse

Den ansøgte bygning er i 1 etage og har et samlet etageareal på ca. 242 m². Bygningshøjden er 4,83 m. Bygningen beklædes med u-malede trælistes og taget udføres med grønt sedumtag, bortset fra udhængene, som vil blive udført med sort tagpap. Døre- og vinduesprofiler farves antracitgrå eller sort.

Bygningen rummer cafeteria med køkken og servicefunktioner for havnegæster såsom isbod, sejlerkøkken, toilet- og baderum og diverse bifunktioner.

Bygningen opføres stort set med samme placering som det nuværende havnehus, som er tilladt nedrevet. Det fremgår af dispensationsansøgningen, at placeringen er valgt efter aftale med Kystdirektoratet.

Afgørelse

Morsø Kommune, Teknik & Miljø, meddeler hermed landzonetilladelse til det ansøgte. Tilladelsen er meddelt i henhold til Planlovens § 35 stk. 1.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Det vil sige, at tilladelsen ikke må udnyttes før efter fire uger fra d.d. jf. nedenstående klagevejledning.

Tilladelsen bortfalder automatisk, hvis tilladelsen ikke er udnyttet senest 5 år fra d.d. eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. Planlovens § 56, stk. 2.

Forud for landzonetilladelsen, er relevante naboer blevet orienteret om sagen, jf. planlovens § 35, stk. 4.

Begrundelse for tilladelsen

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

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

Morsø Kommune har i sin afgørelse lagt vægt på, at byggeriet opføres i et planlagt område. Bygningens benyttelse som havnehus for havnens gæster skønnes at være i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesmuligheder for både område O2 og område E.

Morsø Kommune vurderer også, at det ansøgt ikke virke markant eller visuelt dominerende i området med henvisning til bygningens etageantal, højde og materialevalget til facader og tag.

Det ansøgte placeres hensigtsmæssigt på havneområdet, da bygningens faciliteter knytter sig til havnens gæster. Bygningen placeres ydermere i et område af havnen hvor der i forvejen er opført bebyggelse i forskellige størrelser og udformninger med tilknytning til havnen.

Bygningens funktion som havnehus indskrives sig i et planmæssigt ønske om at etablere rekreative faciliteter og sikre udbygning af havnen, som en del af en samlet indsats for turismen på Mors fastlagt i Kommuneplan 2021-2033.

Placering skønnes derfor at være en logisk konsekvens af den påtænkte brug af bygningen.

Bygningen vil ikke påvirke udsigtsforholdene fra landsbyen og dens bebyggelser i nogen væsentlig grad, da landsbyen er placeret på et højere liggende terræn (kystskrænten).

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen indenfor strandzonen og nær Limfjorden. Det ansøgte vurderes ikke at have en negativ visuel påvirkning på kystlandskabet, da bygningen opføres på et havneområde, som i forvejen er bebygget. Det ansøgte placering vurderes at være af underordnet betydning for nationale og regionale interesser i kystnærhedszonen.

Der er på det ansøgte placering ingen beskyttet natur eller dyr herunder fredede og beskyttede diger og naturtyper, Natura-2000 områder eller Bilag IV-arter. Der er ca. 5 km til de nærmeste Natura-2000 områder: *Glomstrup Vig, Agerø, Munkholm og Katholm Odde, Lindholm og Rotholm samt Agger Tange, Nissum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø.*

Det vurderes overordnet set, at der ikke sker en negativ påvirkning af omgivelser, naboer eller landskab.

Vilkår for tilladelsen

- At byggeriet udføres som ansøgt.

Klagemulighed

Tilladelsen offentliggøres på Morsø Kommunes hjemmeside d.d.. Klagefrist for afgørelsen er 4 uger fra offentliggørelse på kommunens hjemmeside. jf. vedlagte klagevejledning.

Byggetilladelse

Det ansøgte kræver også byggetilladelse. Byggetilladelse kan først meddeles når klagefristen vedr. landzonetilladelsen er udløbet.

Er der spørgsmål til afgørelsen, eller sagen i øvrigt, er du velkommen til at kontakte undertegnede på tlf. nr. 2912 3650.

Med venlig hilsen

Peter Bertelsen
Byggesagsbehandler

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@friluftsraadet.dk, lokalraad@friluftsraadet.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. 2.²

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 Mit-ID. 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.

² [Planloven](#) (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29.05.2024 med senere ændringer)