

# Kommuneplan 2021 - 2033

Kommuneplantillæg 2 - Udvidelse af rammeområde  
50.LF.08 - Landzone Ferie/fritid, feriehotel Ejerslev



Vedttaget den 8. oktober 2024

**Vedttaget**



## Indholdsfortegnelse

Forord	3
Baggrund og formål	4
Kommuneplantillæggets indhold	6
Miljøvurdering	9
Rammebestemmelser	12
Nuværende rammeområde	14
Fremtidigt rammeområde	15
Udpegning af turismeinfrastruktur og kapacitet	17
Udpegning af bevaringsværdigt landskab	20
Udpegning af støjfrie områder	23

# Forord

## Hvad er et kommuneplantillæg?

Behov for at ændre kommuneplanen kan have baggrund i såvel en mindre væsentlig ændring om f.eks. bebyggelsesforhold i forbindelse med en lokalplan som en mere væsentlig ændring af f.eks. anvendelse og status for et område. Når det drejer sig om væsentlige ændringer af kommuneplanen, kræves at kommunalbestyrelsen, forud for forslag til kommuneplantillæg, skal indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet, dvs. der skal gennemføres en offentlig debat.

Ved mindre ændringer i en kommuneplans rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur, kan kommunalbestyrelsen undlade at indkalde ideer, forslag m.v.

# Kommuneplantillæggets formål

Baggrunden for udarbejdelse af Kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2021 - 2033 for Morsø Kommune er at skabe mulighed for realiseringen af Lokalplan 59 Ejerslev Feriehotel. Forslag til Kommuneplantillæg 2 og Forslag til Lokalplan 59 fremlægges for offentligheden ved udsendelse i offentlighedsfase på samme tid.

Formålet med kommuneplantillægget er at muliggøre ændring og udvidelse af Kommuneplanramme 50.LF.08, og samtidig ændre og udvide kommuneplanens udpegning til turismeinfrastruktur og kapacitet til at omfatte samme areal. Kommuneplantillægget ændrer desuden udpegningen til støjfrie områder og udpegningen til bevaringsværdige landskaber. Kommuneplanrammen udlægger rammeområdet til ferieformål og herunder ferie- og kongrescenter samt turistrelateret erhverv.

Den gældende kommuneplanramme muliggør bebyggelse til feriehotel på tværs af Utkærvej og op ad det kuperede terræn mod Ejerslev Lagune. Ved at flytte kommuneplanrammens placering til værende hovedsageligt syd for Utkærvej, formår man ikke kun at samle feriehotellets hotelenheder på én side af vejen, men samtidig opnås en mere hensigtsmæssig placering i landskabet. Den fremtidige kommuneplanramme vil yderligere omfatte en del af Utkærvej samt ejendommen Utkærvej 3.

Kommuneplanramme 50.LF.08 er delvist udtaget af kommuneplanens udpegning til bevaringsværdige landskaber. Med dette kommuneplantillæg ønsker Morsø Kommune at ændre udpegningen til bevaringsværdige landskaber, så det nye rammeområde udtages helt heraf.

Med dette kommuneplantillæg ændres afgrænsningen for kommuneplanramme 50.LF.08 og udpegningen til turismeinfrastruktur og kapacitet, således at feriehotellets bebyggelse placeres syd for Utkærvej, hvorved bebyggelsen ligger samlet og dermed tilpasses landskabet frem for at placeres op ad skrænten nord for Utkærvej.

Morsø Kommune ønsker yderligere at ændre kommuneplanens udpegning til støjfrie områder, eftersom området aktivitet og anvendelse idag i form af sommerhusområde, lystbådehavn og feriehotel ikke stemmer overens med

kommuneplanens retningslinjer for støjfrie områder.

Med kommuneplantillægget ændres og udvides kommuneplanrammen til ca. 4,9 hektar.

Det blev vurderet, at denne planændring medførte et krav til en forudgående offentlig høring, hvor der indkaldtes idéer og forslag forud for udarbejdelse af forslag til kommuneplantillægget jf. Planlovens § 23 c. Den forudgående offentlige høring forløb over 4 uger fra den 31. marts til den 1. maj 2023. I oktober og november 2023 var forslag til lokalplan og kommuneplantillæg i offentlig høring. På baggrund af høringssvar og efterfølgende undersøgelser er der udarbejdet to nye planforslag - Forslag til Kommuneplantillæg 2 og Forslag til Lokalplan 59.

# Kommuneplantillæggets indhold

## Kommuneplanramme 50.LF.08

Formålet med udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg er at skabe overensstemmelse mellem den fremtidige anvendelse og udformning af området i form af ferie- og kongrescenter og Kommuneplan 2021 - 2033. Med Kommuneplantillæg 2 ændres og udvides den geografiske afgrænsning af rammeområdet med et areal tæt på Ejerslev Havn til ferieformål og herunder ferie- og kongrescenter og turistrelateret erhverv. Rammen udvides samlet set til ca. 4,9 hektar.

Samtidig sker en ændring af rammeområdets bestemmelser, som udvides med omfang i forhold til bebyggeshøjde og karakter samt bestemmelser om etablering af slørende beplantning mod vest og syd, der har til formål at sikre en klar opdeling mellem bebyggelse og det åbne landskab.

Rammeområde 50.LF.08 - Landzone Ferie/fritid, feriehotel Ejerslev molergrav fastlægges til ferie- og kongrescenter og derudover til turistrelaterede erhverv. Der må maksimalt opføres 100 hotelenheder, der udlægges i tilknytning til sommerhusområdet Ejerslev Lyng. Områdets nuværende og planlagte zone er landzone.

Det pågældende rammeområde er screenet i forhold til en fremtidig oversvømmelsesrisiko. Ved en efterfølgende lokalplanlægning skal det vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse.

Indenfor rammeområdet skal der etableres slørende beplantning mod vest og syd indenfor arealet syd for Utkærvej. Mod vest skal beplantningen bestå af et minimum 15 meter bredt læhegn med 6 rækker. Læhegnet skal bestå af hjemmehørende arter, der understøtter biodiversiteten i området. Hegnet skal sløre bebyggelsen i hele dens højde med sammenhængende kronedække. Mod syd skal der plantes levende hegn eller grupper af træer, der slører indblikket til bebyggelsen. Der må etableres udsigtskiler gennem beplantningen på op til 30% af den samlede sydlige afgrænsning.

## Turismeinfrastruktur og kapacitet

Kommuneplanens udpegning til turismeinfrastruktur og kapacitet ændres, så denne stemmer overens med kommuneplanrammen med argumentationen om, at der skal sikres mulighed for 100 hotelenheder for at sikre en bæredygtig økonomisk drift af feriehotellet.

## Bevaringsværdige landskaber

Med dette kommuneplantillæg ønsker Morsø Kommune at ændre udpegningen til bevaringsværdige landskaber, så denne undtager rammeområde 50.LF.08.

Det er Morsø Kommunes vurdering af landskabet i området, at de særlige visuelle oplevelsesmuligheder i forhold til det karakteristiske landskab særligt knytter sig til Ejerslev Lagune og molerskrænterne, der danner denne. Det vurderes derfor, at det er mere hensigtsmæssigt at placere feriehotelbebyggelsen syd for Utkærvej i forhold til de særlige visuelle oplevelsesmuligheder i form af de tydelige formationer i landskabet, der er skabt på baggrund af den tidligere råstofindvinding i området. Derudover medtages Utkærvej 3 også i Kommuneplanrammen. Der er eksisterende bebyggelse på Utkærvej 3.

Landbrugsjorden syd for Utkærvej ligger i kote 2,5 – 4 DVR90 i modsætning til nord for Utkærvej, hvor terrænet ligger i kote 4,5 – 8,5 DVR90. Det vil sige, at bebyggelsen i form af feriehotel kommer til at ligge lavere i terrænet, og derved vil den visuelle påvirkning blive mindre på kystlandskabet. Samtidig ligger området syd for Utkærvej forholdsvis skjult fra vandet, eftersom der både er beplantning og enkelte bygninger mellem området og fjorden.

## Støjfrie områder

Med dette kommuneplantillæg ændres udpegningen til støjfrie områder til at undtage den nordlige del af udpegningen omkring Ejerslev Lyng, Ejerslev Havn og Utkærvej.

Kommuneplanen udlægger flere områder på Mors til støjfrie områder. Kommuneplanens udpegning til støjfrie områder skal sidestilles med stilleområder, der tidligere har indgået i de nationale interesser for kommuneplanlægningen. Kommuneplanens retningslinjer fastlægger, at disse områder skal friholdes for støjende aktiviteter, og i nærliggende områder må der ikke etableres aktiviteter, som påvirker området med støj.

Miljøstyrelsen definerer stilleområder i det åbne land som områder domineret af naturlige lyde som fuglesang, blæst i grene og blade, bølgeskvulp med videre, og udefra kommende lyde (mekaniske lyde) opfattes som ubetydelige. Udpegningen til stilleområder har tidligere været en national interesse i kommuneplanlægningen, men indgår ikke længere som en national interesse i den kommunale planlægning. Miljøstyrelsen fastsætter vejledende grænseværdier for støj i rekreative områder i det åbne land til værende 53 dB.

Udpegningen til støjfrie områder på Nordmors dækker et større område fra Ejerslev Havn og helt ned til Buksør Odde. Anvendelse i form af sommerhusområde, lystbådehavn og feriehotel stemmer ikke overens med definitionen stilleområder. Morsø Kommune ønsker derfor at ændre udpegningen til støjfrie områder, så denne ikke længere omfatter Ejerslev Lyng, to landbrugsbygninger i nærhed til Ejerslev Lyng, Utkærvej, rammeområdet til feriehotel samt Ejerslev Havn.

På de følgende sider ses afgrænsningerne samt rammebestemmelser for eksisterende og fremtidige Rammeområde 50.LF.08, kommuneplanens eksisterende og fremtidige udpegning til henholdsvis turismeinfrastruktur og kapacitet, bevaringsværdige landskaber samt støjfrie områder.



# Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr 4 af 03/01/2023) skal alle lovpligtige planer og programmer, der sætter rammer for fysiske anlæg, vurderes med hensyn til, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. I forbindelse med udarbejdelse af planforslag skal der altid foretages en vurdering (screening) af, hvorvidt der er behov for at udarbejde en miljøvurdering eller ej.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle-/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder. Der er registreret forekomst af odder, markfirben og strandtudse indenfor kort afstand af rammeområdet. De 3 arter er alle anført på habitatdirektivets bilag IV. Kommuneplantillægget vurderes ikke at indebære en forringelse af levestederne for de pågældende arter, idet rammeområdet i dag dyrkes i landbrugsmæssig forstand og dermed ikke udgør et egnet levested for de 3 arter.

I den sydlige del af kommuneplanrammen ligger en §3-beskyttet sø, som er omkranset af et mindre engareal, der også er beskyttet. Kommuneplantillægget vurderes ikke umiddelbart at have negativ betydning for det pågældende §3-naturområde, såfremt der holdes en respektafstand på 15-20 meter fra søens kant til det nærmeste byggeri.

Den gældende og fremtidige kommuneplanramme er beliggende indenfor internationalt og nationalt udpeget geologisk interesseområde og nationalt udpeget kystlandskab. Det nordlige Mors er internationalt udpeget som GeoSite (GS 3-4) og nationalt udpeget som Nationalt Geologisk Interesseområde (NGI 19) på baggrund af de markante elementer i landskabet, der sammen med de istektonisk deformerede molerprofiler i kystklinter og råstofgrave tydeligt fortæller historien om landskabets dannelse. Området er desuden udpeget som Nationalt Kystlandskab (NK 89) på baggrund af det store antal kystklinter med profiler i foldede moleraflejringer med askelag samt det karakteristiske marine forland, der er udbygget fra det glaciale landskab flere steder omkring Nordmors. Molerprofilerne på Nordmors er af stor, international forskningsmæssig betydning og har desuden høj formidlingsmæssig værdi.

Området, som det kommuneplanlagte område er beliggende indenfor, er således af stor international og national betydning, og aktiviteterne (f.eks. byggearbejde, kloakering mv.) i området må ikke påvirke det geologiske interesseområde væsentligt.

Det er Morsø Kommunes vurdering af landskabet i området, at de særlige visuelle oplevelsesmuligheder i forhold til det karakteristiske landskab særligt knytter sig til Ejerslev Lagune og molerskrænterne, der danner denne. Det vurderes derfor, at det er mere hensigtsmæssigt at placere feriehotelbebyggelsen syd for Utkærvej i forhold til de særlige visuelle oplevelsesmuligheder i form af de tydelige formationer i landskabet, der er skabt på baggrund af den tidligere råstofindvinding i området.

Morsø Kommune vurderer, at etablering af Ejerslev Feriehotel ikke vil påvirke det geologiske interesseområde væsentligt, såfremt der i udformningen af feriehotellet tages hensyn til de geologiske interesseområder og det nationalt udpegede kystlandskab samt den nærliggende strandbeskyttelseslinje. Ændringen af kommuneplanramme og udpegning er netop begrundet i et ønske om en mere hensigtsmæssig planlægning for områdets landskabskarakter. Forslag til Lokalplan 59 muliggør en feriehotelbebyggelse med maksimalt 7 meter høje bygninger opført i dæmpede farver, og samtidig fastsætter lokalplanen bestemmelser, der sikrer, at der ikke må benyttes reflekterende materialer eller høje lysmaster indenfor området, der medfører genevirkninger for omgivelserne. Lokalplanen fastsætter yderligere også begrænsende bestemmelser om skiltning og oplysning af disse. Forslag til lokalplan 59 fastsætter, at bebyggelsen skal opføres som opdeltte enheder og fastsætter yderligere begrænsninger i forhold til terrænregulering. Morsø Kommune vurderer derfor ikke, at bebyggelsen indenfor området er af en sådan størrelse, at den kan medføre forringelse af de geologiske værdier i jorden. Yderligere er der indenfor Kommuneplanrammens afgrænsning en eksisterende bolig, der fremadrettet kan benyttes til feriehotel og turistrelaterede erhverv.

Forslag til Kommuneplantillæg 2 er udarbejdet i tilknytning til Forslag til Lokalplan 59. Planforslagene er screenet efter "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter". På baggrund

af screeningens er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Dette begrundes med, at planerne forventes at få en begrænset påvirkning af miljøet og omgivelserne. Screeningens ses af lokalplanens bilag.

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter er det vurderet, at planforslagene ikke skal miljøvurderes, idet disse ikke påvirker et udpeget naturbeskyttelsesområde og ikke fastlægger rammer for projekter, som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet.

# Rammebestemmelser

Kommuneplanramme nr. 50.LF.08

Eksisterende rammeområde



Kommuneplanramme nr. 50.LF.08

Fremtidigt rammeområde



# Nuværende rammeområde

## 50.LF.08 - Landzone Ferie/fritid, feriehotel Ejerslev molergrav

### Områdets generelle anvendelse

Rekreativt område

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Ferie- og kongrescenter

### Zonestatus

Landzone

### Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

### Infrastruktur

Parkeringskrav fremgår af Retningslinje "Parkering"

### Særlige bestemmelser

Det pågældende rammeområde er screenet i forhold til en fremtidig oversvømmelsesrisiko. Ved en efterfølgende lokalplanlægning skal det vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse.

# Fremtidigt rammeområde

## 50.LF.08 - Landzone Ferie/fritid, feriehotel Ejerslev molergrav

### Områdets generelle anvendelse

Ferieformål

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Ferie- og kongrescenter, turistrelaterede erhverv

### Zonestatus

Landzone

### Bebyggelsesomfang

Maksimal højde for feriehotelbebyggelse er 7 meter og denne bebyggelse skal fremstå i klynger

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

### Infrastruktur

Parkeringskrav fremgår af Retningslinje "Parkering"

### Særlige bestemmelser

Det pågældende rammeområde er screenet i forhold til en fremtidig oversvømmelsesrisiko. Ved en efterfølgende lokalplanlægning skal det vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse.

Indenfor kommuneplanrammen skal der etableres slørende beplantning mod vest og syd på området syd for Utkærvej. Mod vest skal beplantningen bestå af et minimum 15 meter bredt læhegn med 6 rækker. Læhegnet skal bestå af hjemmehørende arter der understøtter biodiversiteten i området. Hegnet skal sløre bebyggelsen i hele dens højde med sammenhængende kronedække. Mod syd skal der plantes levende hegn eller grupper af træer, der slører indblikket til bebyggelsen. Der må etableres udsigtskiler gennem beplantningen på op til 30% af den samlede sydlige afgrænsning.





# Udpegning af turismeinfrastruktur og kapacitet

Udpegning af turismeinfrastruktur og kapacitet

Eksisterende udpegning



Udpegning af turismeinfrastruktur og kapacitet

Fremtidig udpegning



## Turismeinfrastruktur og kapacitet

Morsø Kommunes unikke natur, enestående landskab samt beliggenhed i Limfjorden gør kommunen særdeles attraktiv for fjordturisme og er samtidig et stort aktiv for borgerne. Turismen har et stort potentiale med hensyn til muligheder for udvikling og vækst. Morsø Kommune arbejder derfor på at understøtte udviklingen indenfor turismesektoren.

Det er Kommunalbestyrelsens mål

- at bygge videre på og understøtte de styrkepositioner, som Mors allerede har
- at overnatningskapaciteten på Mors øges, og der kommer et mere varieret udbud i forskellige overnatningsformer, som imødekommer gæsternes ønsker og behov
- at der sker et kvalitetsløft af basisproduktet og ferierammerne (overnatningsmuligheder, miljøer ved Limfjorden, strand, infrastruktur mm.)
- at understøtte og identificere attraktive områder og arealer til investeringer i turisme og overnatningskapacitet.

## Retningslinje - RL42

1. Der er særligt fokus på at skabe kritisk masse i turismetilbuddene. Udviklingen koncentrerer derfor omkring havnene, sommerhusområderne, og de store attraktioner som Jesperhus.
2. Kapaciteten i eksisterende turistanlæg skal udvikles og udnyttes bedst muligt. Kapaciteten kan øges gennem nye projekter, ved at tage tiloversblevne landbrugsbygninger og boliger i landzonen i brug til henholdsvis ferielejligheder og fritidsboliger. Desuden kan der etableres husbåde i havnene, mindre autocamperpladser, teltpladser og shelters som støttepunkter for turisme og friluftslivet. Opstilling af fysiske anlæg inden for strandbeskyttelseslinjen, herunder shelters, forudsætter, at Kystdirektoratet meddeler dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.
3. Detailplanlægning og placering af anlæg skal tage højde for de øvrige retningslinjer i kommuneplanen, hvis anlægget kan have en indvirkning på placering og/eller udformning af andre anlæg eller anvendelse af de omgivende arealer. I konkrete tilfælde kan det være nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg eller en lokalplan for at kunne etablere anlæg til turisme- og ferielivet.

# Udpegning af bevaringsværdigt landskab

Udpegning af bevaringsværdige landskaber

Eksisterende udpegning



Udpegning af bevaringsværdige landskaber

Fremtidig udpegning



## Landskab

Der er en lang række interesser i det åbne land, og fra flere sider er der pres på at udnytte landskaberne. For at beskytte landskabet har Morsø Kommune kortlagt hvor på Mors, der er bevaringsværdige landskaber.

Det er kommunalbestyrelsens mål

- at bevare det varierede og kontrastfulde landskab, som bakkelandskaber, dalstrøg, kystlandskabet og landbrugsfladerne skaber.
- at beskytte de karakterstærke og oplevelsesrige landskaber på Mors, såsom de storbakkede randmorænestrøg, de brede dalstrøg og strandengsarealerne.
- at bevare kysten som et sammenhængende og oplevelsesrigt landskabsstrøg, herunder de uforstyrrede udsigter og de for Mors karakteristiske kyster.
- at sikre og udvikle offentlighedens adgang til landskabet under hensyntagen til arealanvendelsen, herunder landbruget, og landskabernes kvaliteter og sårbarhed.
- at sikre og udvikle sammenhængen mellem byerne og de rekreative landskaber med henblik på at styrke bosætningspotentialerne.

***Bevaringsværdige landskaber***

1. Der udpeges bevaringsværdige landskaber, der er vist på kortet. Anlæg og nyt byggeri kan kun placeres i de bevaringsværdige landskaber eller således, at det kommer til at påvirke disse, såfremt karakteren, de særlige visuelle oplevelsesmuligheder og tilstanden ikke påvirkes i negativ retning eller forstyrres.
2. Ændret arealanvendelse i det åbne land, såsom skovrejsning, byggeri o. lign., samt udvikling af områderne kan kun finde sted, såfremt det vil styrke områdets karakter, særlige visuelle oplevelsesmuligheder og tilstand. Undtaget herfra er dog områder, som indgår i den regionale råstofplan.
3. Retningslinjerne 1 og 2 omfatter ikke erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri eller anlæg til landbrug, fiskeri, dambrug og skovbrug.

# Udpegning af støjfrie områder

Udpegning af støjfrie områder

Eksisterende udpegning



Udpegning af støjfrie områder

Fremtidig udpegning



Morsø Kommune arbejder for at skabe gode og sunde forhold for borgerne i kommunen. Baggrundsstøj kan være meget generende i hverdagen og stærke støjgener kan endda være sundhedsskadelige. Kommunen arbejder derfor på at minimere støj og sikre støjfrie områder til gavn for øens beboere.

Det er Kommunalbestyrelsens mål

- at der på Mors skal være områder uden generende baggrundsstøj og lys, og at forurening med generende støj og lys i videst mulig omfang skal søges undgået overalt i kommunen.

Retningslinje - RL28

1. Etablering af støjende virksomhed og anlæg skal ske således, at der ikke opstår støjulemper for eksisterende eller planlagt støjfølsom arealanvendelse. Stærkt støjende virksomheder, skal etableres i eller i nærheden af områder, der i forvejen er støjbelastede.



2. Nye boliger i tidligere støjbelastede byområder kan udføres, når det sikres, ved udendørs opholdsarealer i øjeblikkelig tilknytning til boligerne har et støjniveau fra vejtrafik på 58 dB eller under.
3. Der udpeges konsekvensområder for støjende tekniske anlæg, som angivet på kortet. I udpegede konsekvensområder og andre støjbelastede områder må der ikke etableres boliger eller udlægges arealer til støjfølsomme formål uden forudgående vurdering af støjforholdene.
4. Der udpeges støjfrie områder, som vist på kortet. Disse områder skal friholdes for støjende aktiviteter, og i nærliggende områder må der ikke etableres aktiviteter, som påvirker området med støj.
5. Stærk lysudsendelse, f.eks. dominerende lysreklamer, permanent lysende "vartegn", oplyste større bygninger og lignende, må ikke etableres.