

Tilladelsesdato: 10-02-2025  
Sagsnr: S2025-769  
Ejd.nr.:

**MORSØ KOMMUNE**  
Teknik og Miljø

Peter Bertelsen

29123650

pbe@morsoe.dk

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

## Landzonetilladelse<sup>1</sup>

### **Elsøvej 111, 7900 Nykøbing M. - matr.nr. 2 a, Dueholm, Nykøbing M. Jorder**

---

Der henvises til ansøgning om landzonetilladelse af 23. januar 2025.

#### **Det ansøgte**

2025-769: Ansøgning om Landzonetilladelse til ændret anvendelse af stuehus til døgninstitution - Elsøvej 111

Der er søgt om tilladelse til ændret anvendelse af stuehus til bemandet døgninstitution.

Det er til sagen oplyst, at " *Der er tale om 5 beboere, som alle har eller er på vej til en dagligdag med fuld skolegang i hf, gymnasie eller handelsskole regi. Altså lever de langt hen ad vejen en "normal" hverdag. Alle er tænkt ind i flytningen på baggrund af deres hverdag i Nykøbing samt deres sociale liv, eller større mulighed for dette.*"

Derudover vil der være 2-3 ansatte fra kl. 8-22 og en medarbejder fra kl. 22-8. Der sker ikke ændringer i stuehusets ydre fremtoning, jf. sagens oplysninger.

---

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



Indsendt oversigtsfoto: Stuehuset og dertilhørende parkeringsareal er vist med henholdsvis grøn og gul farve

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.

### Fakta i sagen

Elsøvej 111 er en landbrugsejendom uden husdyr på 255063 m<sup>2</sup> og et bygningsareal på 6063 m<sup>2</sup>, hvoraf stuehuset (BYG 1 i BBR) har et samlet (bolig)areal på 527 m<sup>2</sup>. Ejendommens bebyggelse ligger samlet ved Elsøvej, som er en større indfaldsvej til Nykøbing Mors.

Nord for ejendommen og Elsøvej ligger rammeområdet 17.E.06, hvor der er lagt rammer for planlægning for let industri og håndværk i kommuneplanen 2021-2033. Der er udlagt konsekvensområder omkring erhvervsområder, som også omfatter stuehuset på Elsøvej 111.

Øst for ejendommen og Limfjordsvej ligger et planlagt område (Lokalplan 17.146) med mulighed for opførelse af åben-lav boligbebyggelse og udlæg af grønne områder på den del af lokalplansområdet, som ligger ud til Limfjordsvej (matr.nr. 2fo og 2af).

Vest og syd for ejendommen udgøres af agerland med store markstykker.



Luffoto.

Ejendommens bebyggelse er omgivet af skærmende beplantning i det forholdsvis flade agerlandskab.

### 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.

Der er ikke sendt skriftlig orientering til ejere og bruger på tilgrænsende ejendomme eller foretaget parthøring i henhold til forvaltningslovens bestemmelse. Morsø Kommune vurderer, at der ikke er naboer, der er umiddelbart påvirket af det ansøgte eller parter i sagen.

### 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 der alene er søgt om tilladelse til ændret anvendelse af bestående bebyggelse, som er lovligt etableret på ejendommen. Ansøgningen omfatter ikke nyopførelse.

Anvendelsesændringen vil ikke have negativ betydning for kommuneplanens gennemførelse for kommuneplanramme 17.E.06, idet anvendelsen ikke medfører begrænsninger for den rammelagte erhvervsudøvelse. Planlagte boligområde under lokalplan 17.146 skønnes hellere ikke at blive påvirket, da afstanden til allerede opført boliger er mere end 200 m og afstanden til mulige nye boliggrunde vil være ca. 130 m.

Ejendommen ligger visuelt afskærmet af beplantning med adgang til større kommunalvej og bynært.

Der er således ikke naboretlige, landskabelige eller trafikale hensyn, der taler imod en tilladelse.

### Samlet vurdering

Landskabet omkring ejendommen er vedtaget i kommuneplanen 2023-2033 som et særligt værdifuldt landbrugsområde, hvor varetagelsen af landbrugsmæssige interesser er i fokus. Den ændret anvendelse til døgninstitutionen skønnes ikke at have betydning for det pågældende landbrug, da der er tinglyst forbud mod husdyr på ejendommen.

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen indenfor planlægningszonen. Der er ca. 1,3 km til Limfjorden. Det ansøgte vurderes ikke at have en negativ visuel påvirkning på kystlandskabet, da Nykøbing Mors som by ligger imellem ejendommen og fjorden. 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. 5,1 til de nærmeste Natura-2000 områder: Dråby Vig.

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

### Vilkår for tilladelsen

- At stuehuset tillades anvendt som bemanded døgninstitution, som beskrevet i ansøgningen, indenfor eksisterende bygningsmæssige rammer.
- At stuehuset i sit ydre ikke ombygges væsentligt.

### Klagemulighed

Tilladelsen offentliggøres på Morsø Kommunes hjemmeside i morgen d. 11. februar 2025. 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. Klage har opsættende virkning.

Er der spørgsmål til afgørelsen, eller sagen i øvrigt, er du velkommen til at kontakte undertegnede på tlf. nr. 29123650.

Med venlig hilsen

Peter Bertelsen  
Byggesagsbehandler

Kopi af landzonetilladelse sendes til:

Morslands Historiske museum, Dueholmsgade 7, 7900 Nykøbing Mors [anders.have@museummors.dk](mailto:anders.have@museummors.dk)

Museum Thy, Jernbanegade 4, 7700 Thisted: [ark@museumthy.dk](mailto:ark@museumthy.dk)

Friluftsrådet: [Morsoe@friluftsraadet.dk](mailto:Morsoe@friluftsraadet.dk), [lokalraad@friluftsraadet.dk](mailto:lokalraad@friluftsraadet.dk)

DN lokalkomite: [dnmorsoe-sager@dn.dk](mailto:dnmorsoe-sager@dn.dk)

Danmarks Naturfrednings forening: [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)

DOF-Viborg: [morsoe@dof.dk](mailto:morsoe@dof.dk)

Dansk Ornitologisk Forening: [natur@dof.dk](mailto: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.<sup>2</sup>

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](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på klageportalen med Nem-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.

---

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