

Tilladelsesdato: 11-06-2026
Sagsnr: S2026-4174
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
morsoe.dk

Landzonetilladelse¹

Lillerisvej 15, 7900 Nykøbing M.- matr.nr. 1 b, Fredsø By, Lødderup

Der henvises til ansøgning om landzonetilladelse af 20. maj 2026.

Lovgrundlag

Landzone - Opførelse af enfamiliehus med integreret carport m. udhus og overdækket areal - Lillerisvej 15

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.

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

Det ansøgte

Der er søgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus med integreret carport med udhus og overdækket areal. Byggeriet opføres i 1 etage med et bruttoetageareal på 340 m², hvoraf boligarealet udgør 223 m².

Byggeriet placeres i kote 14,35 og udføres med muret facader med blødstrøgne mursten med brændte brune og mørke nuancer. Taget lægges med sorte betontagsten. Der henvises til tegninger og beskrivelse under afsnittet "**Bilag**".

Det er oplyst, at eksisterende bebyggelse af ældre dato nedrives.

Ejer oplyser endvidere, at de har plantet 3 rækker læhegn rundt om hele grunden, og huset dermed vil blive skærmet for beplantning og der er udarbejdet en haveplan, som de har intentioner om at gennemføre.

Ejendommen og kommuneplanen

Ejendommen har et matrikulært areal på 9688 m² og ligger i landzonen ca. 350 m øst for landsbyen Fredsø og ca. 500 m syd for landsbyen Lødderup.

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



Web-gis: Luftfoto 2025.

Der er eksisterende bebyggelse på ejendommen. Ifølge BBR: et stuehus med et samlet boligareal på 250 m², en garage på 30 m² og et udhus på 40 m².

Ejendommen og byggeriet ligger i et område, der er udpeget som et værdifuldt landbrugsområde, et værdifuldt kulturmiljø og geologisk interesseområde og udenfor kommunenplanens rammer. Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen i planlægningszonen i en afstand af ca. 2,6 km fra kysten.

Ifølge Kommunenplanen 2021-2033 er det kommunalbestyrelsens mål:

- at landområderne uden for byer og landsbyer som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af jordbrug, skovbrug, fiskeri eller råstofindvinding
- at ny bebyggelse og anlæg i landområderne placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne, eksisterende byggeri og landskab

Efter Retningslinje RL4, kan der i visse tilfælde gives tilladelse til nyt byggeri og anlæg, når det i sin "placering og udformning tilpasses de landskabelige, kulturhistoriske, natur- og miljømæssige forhold. Det skal sikres, at bebyggelse optræder som samlede helheder i landskabet, således at der ses en klar afgrænsning mellem bebyggelse og landskab."

Værdifuldt kulturmiljø: Legind Bjerge: Det ansøgte placeres i yderkanten af kulturmiljøets afgrænsning og vest for Legind Bjerge og det nærliggende englandskab. Kulturmiljøet bærende værdier er de mange kulturhistoriske værdier såsom gravhøjene, hulvejene og de gamle bygninger, der hørte til færgestedet.

Efter Retningslinje RL16, "skal "de kulturhistoriske værdier så vidt muligt beskyttes. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier, skal så vidt muligt undgås - dog under hensyntagen til øvrige interesser."

For så vidt angår geologiske interesse område, er det kommunalbestyrelsens mål, at:

- at beskytte de geologiske bevaringsværdier
- at styrke formidlingen af de geologiske interessante områder på Mors

- at tage de nødvendige hensyn til de geologiske interesser i planerne for byudvikling, natur og skovrejsning samt inddrage hensynet i sagsbehandlingen omkring byggeri og anlægsarbejder generelt
- at sikre udlæg af arealer til lokal forsyning af råstoffer på Mors
- at efterbehandlingen af råstofgrave sker ud fra en samlet vurdering af interesserne i området - herunder naturformål, rekreative formål eller ud fra hensyn til formidling af geologien. Værdifulde profiler skal søges bevaret.

Der er på det ansøgtets placering ingen beskyttet natur eller dyr herunder fredede og beskyttede diger og naturtyper, Natura-2000 områder eller Bilag IV-arter. Der er ca. 9 km til de nærmeste Natura-2000 områder: *Dråby Vig*

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. 12. juni 2026 (dato for offentligt bekendtgørelse), 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.

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 eksisterende bebyggelse nedrives og den nye bolig opføres i nærheden af de hidtidige bebyggelsesarealer og nær eksisterende landsbyer, hvor der er rimelig adgang til offentlige og privat services.

Det ansøgte byggeri skønnes ikke at tilsidesætte nogen landbrugsmæssige interesser i området. Det bemærkes, at ejendommens jordstykke er øget ved arealoverførelse fra landbrugsejendommen uden beboelsesbygning matr.nr. 12a m.fl. Fredsø By, Lødderup til ejendommen matr.nr. 1b smst., hvor delnr. 7 af matr.nr. 7ar overføres til matr.nr. 1b til have og udenomsareal for helårsbeboelse.

Byggeriet skønnes ikke at ville forstyrre kulturmiljøets hovedtræk eller bærende værdier. Det ansøgte placeres i yderkanten af kulturmiljøets afgrænsning og vest for Legind Bjerge og englandskabet. Der er ca. 1,1 km til nærmeste fortidsminde.

Byggeriets placering, afstand til eng og bakkeformationer og dets etageantal og udseende lægges til grund for vurderingen.

Byggeriet skønnes heller ikke at have nogen væsentlig betydning for de geologiske værdier i det udpegede område *LGIM 6 Legind Bjerge området*, da byggeriet placeres i yderkanten af det lokalt udpegede interesseområde og har minimal visuel indvirkning på landskabet grundet byggeriets lave etageantal og udseende.

Samlet vurdering

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

Vilkår for tilladelsen

- At byggeriet udføres som ansøgt.
- At den eksisterende boligenhed (bygning 1 i BBR) og sekundære bygninger (bygning 2 og 3 i BBR) nedrives senest 1 år efter ibrugtagning af det nye enfamiliehus.

Klagemulighed

Tilladelsen offentliggøres på Morsø Kommunes imorgen d. 12. juni 2026. 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

Bilag

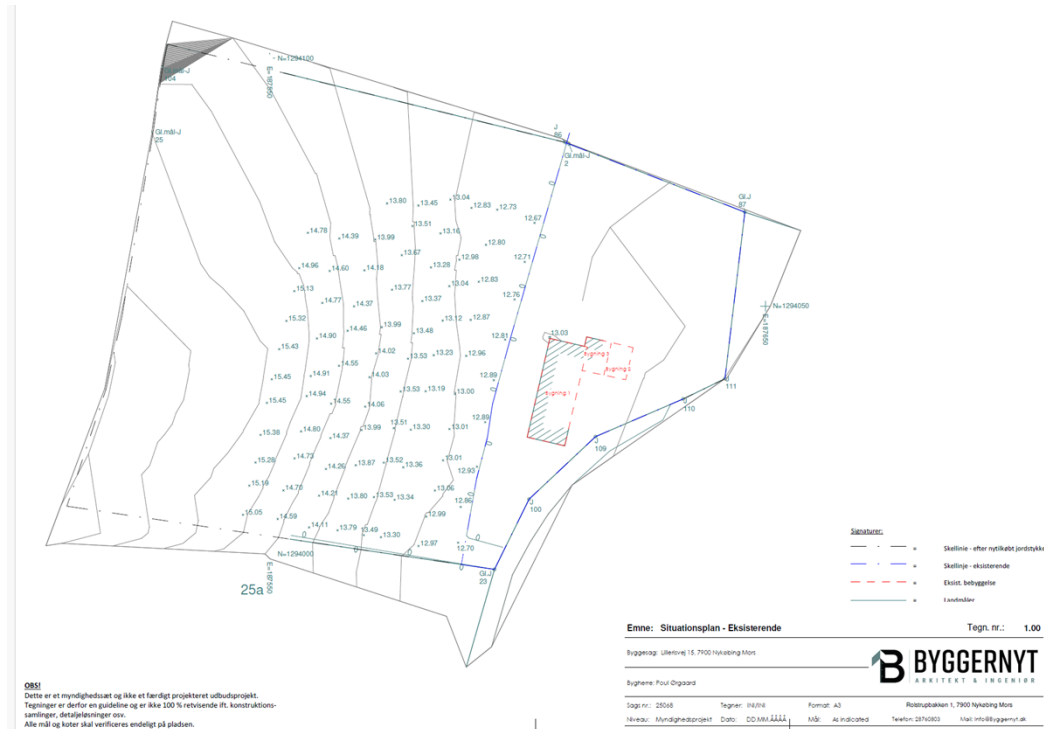


Fig. 1: Indsendt koteplan

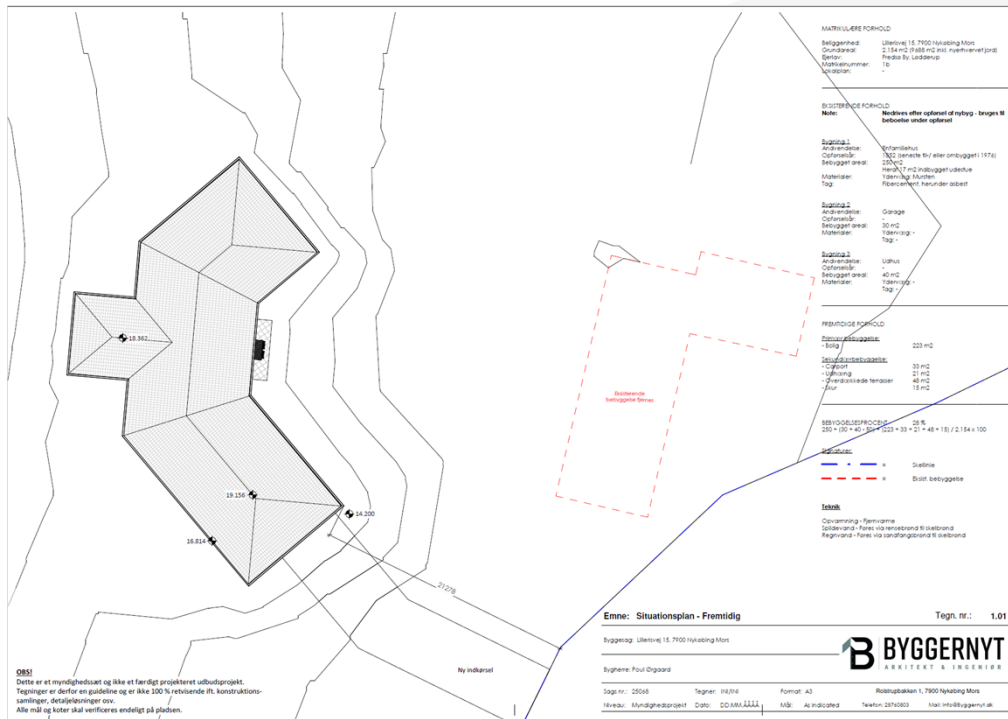


Fig. 2: Indsendt situationsplan

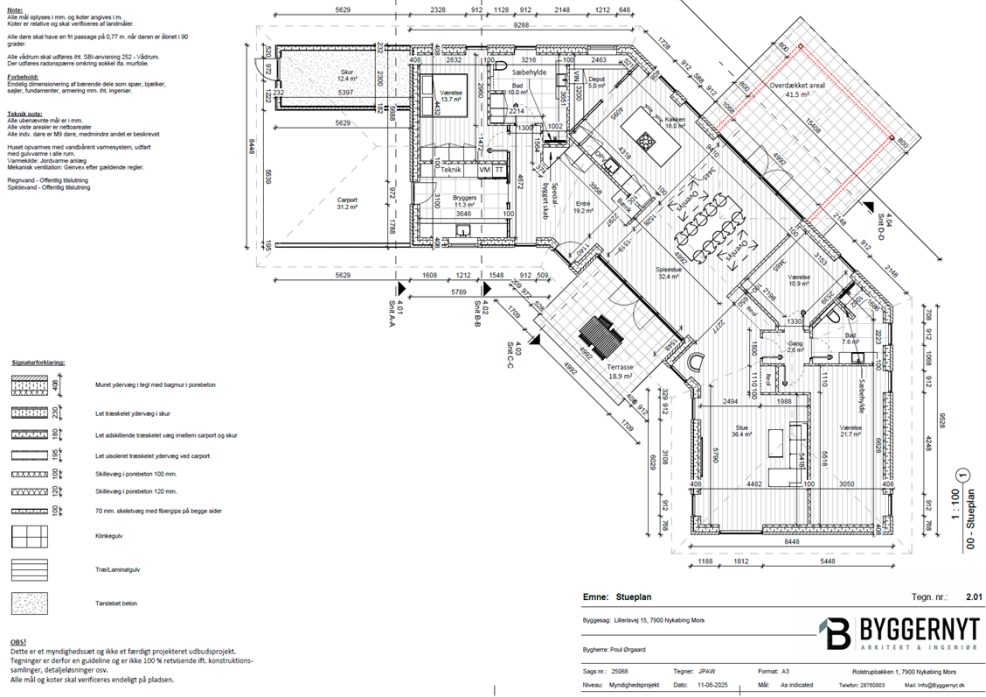


Fig. 3: Indsendt plan

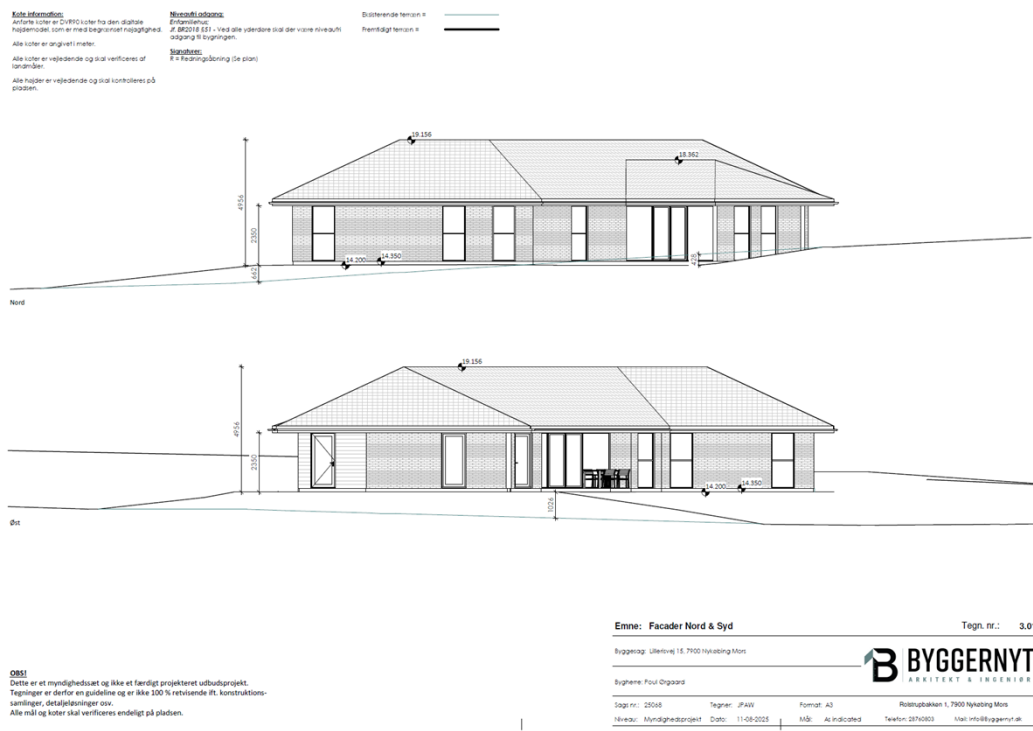


Fig. 4: Indsendt tegning "Facader Nord & Syd"

Kote information:

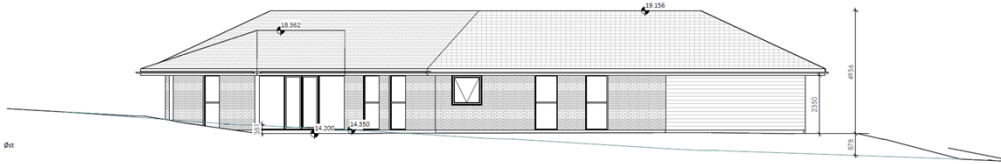
Alt mål skal være 2D-mål, med mindre andet er angivet. Højdemål skal være med begrænset nøjagtighed. Alle koter er angivet i meter. Alle koter er vejledende og skal verificeres af bestanden. Alle højder er vejledende og skal kontrolleres på pladsen.

Myndigt udtryk:

Erklæring af myndigt udtryk: Ved alle ydre stål der være niveauet udbygning i tegningen. F = Fejlingsløsning (se plan)

Differierende femum:

Renholdt femum = Renholdt femum =



Øst



Vest

Emne: Facader Øst & Vest

Tegn. nr.: 3.02

Byggesag: Lillevej 15, 7900 Hjøkøbing Mors

Bygherre: Poul Øgaard

Sage nr.: 25068

Tegner: JPAW

Format: A3

Notestejlplakken 1, 7900 Hjøkøbing Mors

Niveau: Myndighedsprojekt

Dato: 11-08-2025

Mål: As indicated

Telefon: 28760803

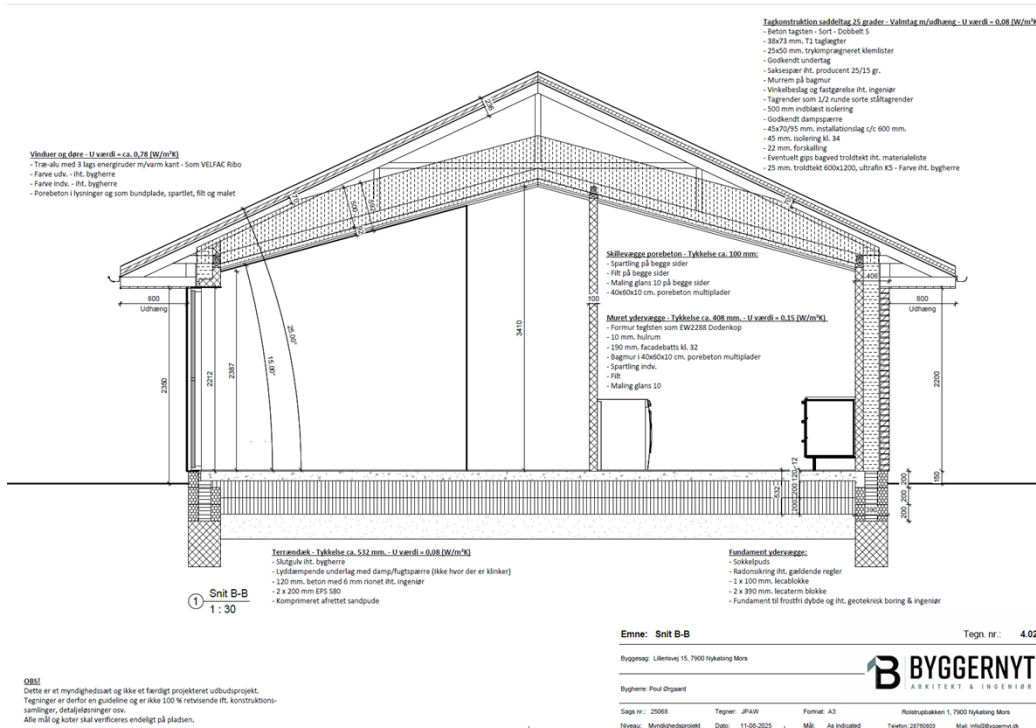
Email: info@byggernyt.dk



OBS!

Det er et myndighedsprojekt og ikke et færdigt projekteret udbudsprojekt. Tegninger er derfor en guide og er ikke 100 % reviderede ift. konstruktions-samlinger, detaljeringer osv. Alle mål og koter skal verificeres endeligt på pladsen.

Fig. 5: Indsendt tegning "Facader Øst & Vest"



Emne: Snit B-B

Tegn. nr.: 4.02

Byggesag: Lillevej 15, 7900 Hjøkøbing Mors

Bygherre: Poul Øgaard

Sage nr.: 25068

Tegner: JPAW

Format: A3

Notestejlplakken 1, 7900 Hjøkøbing Mors

Niveau: Myndighedsprojekt

Dato: 11-08-2025

Mål: As indicated

Telefon: 28760803

Email: info@byggernyt.dk



Fig. 6: Indsendt Snit

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)