

Tilladelsesdato: 13.10.2026
Sagsnr: S2026-8040
BFE-nr: 3436403

MORSØ KOMMUNE
Teknik og Miljø

Sarah Støvlbæk
2047 5994
sast@morsoe.dk

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

Landzonetilladelse

Utkærvej 10, 7900 Nykøbing M - matr.nr. 12 g, Ejerslev By, Ejerslev

Der henvises til ansøgning om landzonetilladelse af 15. september 2026.

Byggearbejdets art og omfang

Opførelse af tilbygning til eksisterende bebyggelse på Ejerslev Havn på ejendommen beliggende Utkærvej 10, 7900 Nykøbing Mors.

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.

Beskrivelse

Der er ansøgt om opførelse af tilbygning på 53 m² til eksisterende bebyggelse på Ejerslev Havn. Tilbygningen udføres som en uopvarmet udestue, jf. vedlagte tegningsmateriale.

Det ansøgte opføres i 1 etage med sort træbeklædning og store vinduespartier. Taget udføres som saddeltag med sort tagpap med listedækning, mens en mindre del af det ansøgte opføres som tag med ensidig taghældning.

Det ansøgte skal anvendes til personophold, som en naturlig forlængelse af eksisterende bebyggelse, til brug for sejlernes ophold og sociale fællesskaber. Det ansøgte vil i sommerhalvåret fungere som en overdækket terrasse, da der etableres glaspartier med foldedøre.

Området er omfattet af kommuneplanramme 50.LF.04 og lokalplan nr. 56 for Ejerselv Havn. Ifølge lokalplanens § 3.2. kræver bebyggelse inden for lokalplanområdet alene landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, såfremt der dispenseres fra lokalplanens §§ 4-7. Da der dispenseres fra lokalplanens §§ 7.1. og 7.6., kræver det ansøgte landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

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 foretaget skriftlig orientering i sagen til relevante naboer, jf. planlovens § 35, stk. 5. Morsø Kommune vurderer, at der ikke er naboer, der er umiddelbart påvirket af det ansøgte.

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 overordnet set ikke vil ske en negativ påvirkning af omgivelser, naboer eller landskab som følge af det ansøgte.

Samlet vurdering

Morsø kommune vurderer, at det ansøgte placeres hensigtsmæssigt på ejendommen, da det ansøgte er placeret i et planlagt område, som er udlagt til lystbådehavn samt rekreative formål i tilknytning til kysten. Projektet opføres inden for byggefelt b3.

Inden for lokalplanområdet må opføres og indrettes bebyggelse og anlæg til betjening af havnens funktion som lystbådehavn med dertilhørende faciliteter – bl.a. klubhus til brug for havneforeningen, havnekiosk og restaurant. Det ansøgte skal som tidligere foreskrevet anvendes til brug for sejlere og opføres som en naturlig forlængelse af allerede eksisterende café og sejlerstue, hvorfor det ansøgte placeres i et område, som er udlagt til det pågældende formål og som allerede anvendes hertil på nuværende tidspunkt.

Landskabet omkring ejendommen er et vedligeholdelseslandskab, hvor nyt byggeri, tekniske anlæg og arealanvendelse skal indpasses i landskabet. Området er gennem landskabskaraktermetoden indplaceret i karakterområdet: Sejerslev-Ejerslev. Området er kendetegnet ved højtliggende storbakket randmorænelandskab med intensivt dyrkede marker opdelt af jorddiger og spredtliggende gårde og husmandssteder. Landskabet fremstår åbent og enkelt med lange kig henover det bakkede landskab og de omkringliggende kyster. Et af fokuspunkterne i dette område er bl.a., at nyt byggeri placeres under hensyntagen til områdets åbne karakter og de visuelle sammenhænge i området. Det ansøgte placeres i et planlagt område, som giver mulighed for det ansøgte på den pågældende placering. Derudover opføres tilbygningen i forbindelse med og i helt nær tilknytning til allerede

eksisterende bebyggelse, da det ansøgte placeres mellem 2 eksisterende bygninger og binder disse sammen til en enhed. På baggrund af ovenstående vurderes det, at det ansøgte ikke vil have en negativ indvirkning på det omkringliggende landskab.

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen indenfor strandzonen. Der er ca. 20 m til Limfjorden. Som beskrevet ovenfor er der tale om et område, som er udlagt til lystbådehavn, hvorfor der er en naturlig tilknytning til Limfjorden. Der er planlagt for projekter som det ansøgte, som i sin karakter udgør, hvad der må forventes i et sådant område udlagt til det pågældende formål. Kystdirektoratet har ligeledes d. 01.09.2026 vurderet, at det ansøgte har en naturlig tilknytning til vandet og lystbådehavnen, hvorfor det ansøgte ikke er dispensationskrævende.

Det ansøgtes placering vurderes at være af underordnet betydning for nationale og regionale interesser i kystnærhedszonen.

Der er på det ansøgtes placering ingen beskyttet natur eller dyr herunder fredede og beskyttede diger og naturtyper, Natura-2000 områder eller Bilag IV-arter. Den tilstødende ejendom har § 3 beskyttet natur i form af overdrev, og der er på matriklen registreret følgende bilag IV-arter: Butsnudet frø, strandtudse og markfirben. Der er ca. 120 m til de nærmeste Natura-2000 områder: Løgstør Bredning, Vejlerne og Bulbjerg habitatområde og Løgstør Bredning, Livø, Feggesund og Skarrehage fuglebeskyttelsesområde. Morsø Kommune har d. 12.10.2026 på baggrund af ovenstående vurderet, at der ikke er udfordringer ift. opførelse af det ansøgte på den pågældende placering, da arealet ikke udgør et levested for de pågældende bilag IV-arter. Arternes potentielle tilstedeværelse i nærområdet vurderes ikke at blive påvirket af projektet.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der overordnet set ikke sker en væsentlig negativ påvirkning af omgivelser, naboer eller landskab, som følge af det ansøgte.

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 ligeledes 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. 2047 5994.

Med venlig hilsen

Sarah Støvlbæk
Byggesagsbehandler

Kopi af landzonetilladelse sendes til:

Museum Mors, 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.

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.

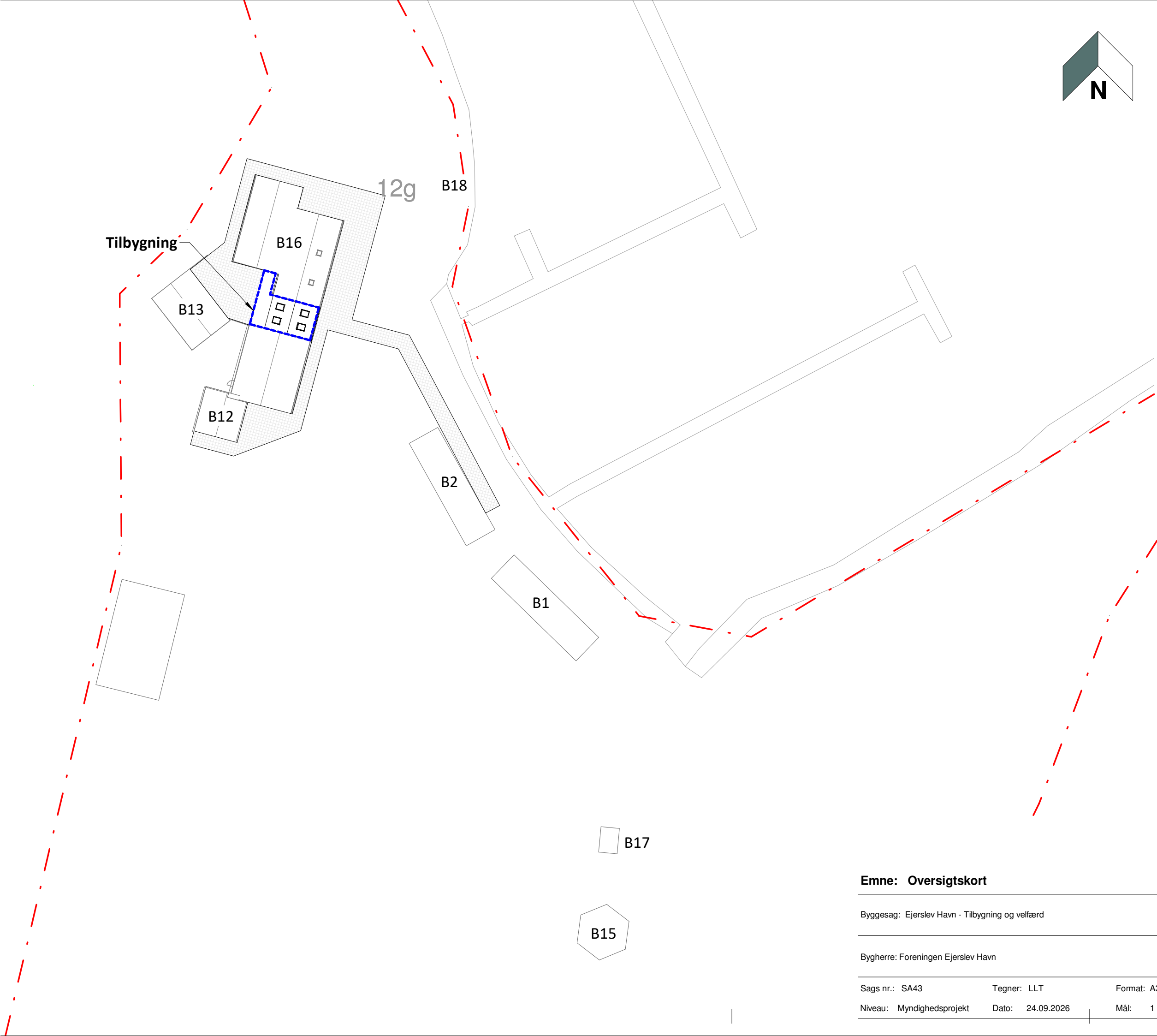
Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen.

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.



Ny tilbygning til eksisterende cafe
Utkærvej 5, 7900 Nykøbing Mors
Matrikelnr.: 12g
Ejerlav: Ejerslev By, Ejerslev

AREALOPGØRELSE

Grundareal: 79346 m²

Eksisterende bygninger:

Bygning nr. 1, brutto:	70 m²
Bygning nr. 2, brutto:	73 m²
Bygning nr. 12, brutto:	38 m²
Bygning nr. 13, brutto:	52 m²
Bygning nr. 15, brutto:	16 m²
Bygning nr. 16, brutto:	154 m²
Bygning nr. 17, brutto:	3 m²
Bygning nr. 18, brutto:	25 m²

Fremtidige bygninger:

Ny tilbygning, brutto: 53 m²

Bruttoareal i alt: 484 m²

Beregningsgrundlag / etageareal: 484 m²

Bebbyggelsesprocent: 0,61 %
(484 m² x 100 / 79346 m²)

NOTE:
Der udføres ikke terrænregulering i forbindelse med byggeriet.

Emne: Oversigtskort

Tegn. nr.: 1.01

Byggesag: Ejerslev Havn - Tilbygning og velfærd

Bygherre: Foreningen Ejerslev Havn





Emne: Situationsplan

Tegn. nr.: 1.02

Byggesag: Egerslev Havn - Tilbygning og velfærd

Bygherre: Foreningen Egerslev Havn



Sags nr.: SA43

Tegner: LLT

Format: A3

Elsøvej 107, 7900 Nykøbing Mors

Niveau: Myndighedsprojekt

Dato: 24.09.2026

Mål: 1 : 200

Telefon: 28760803

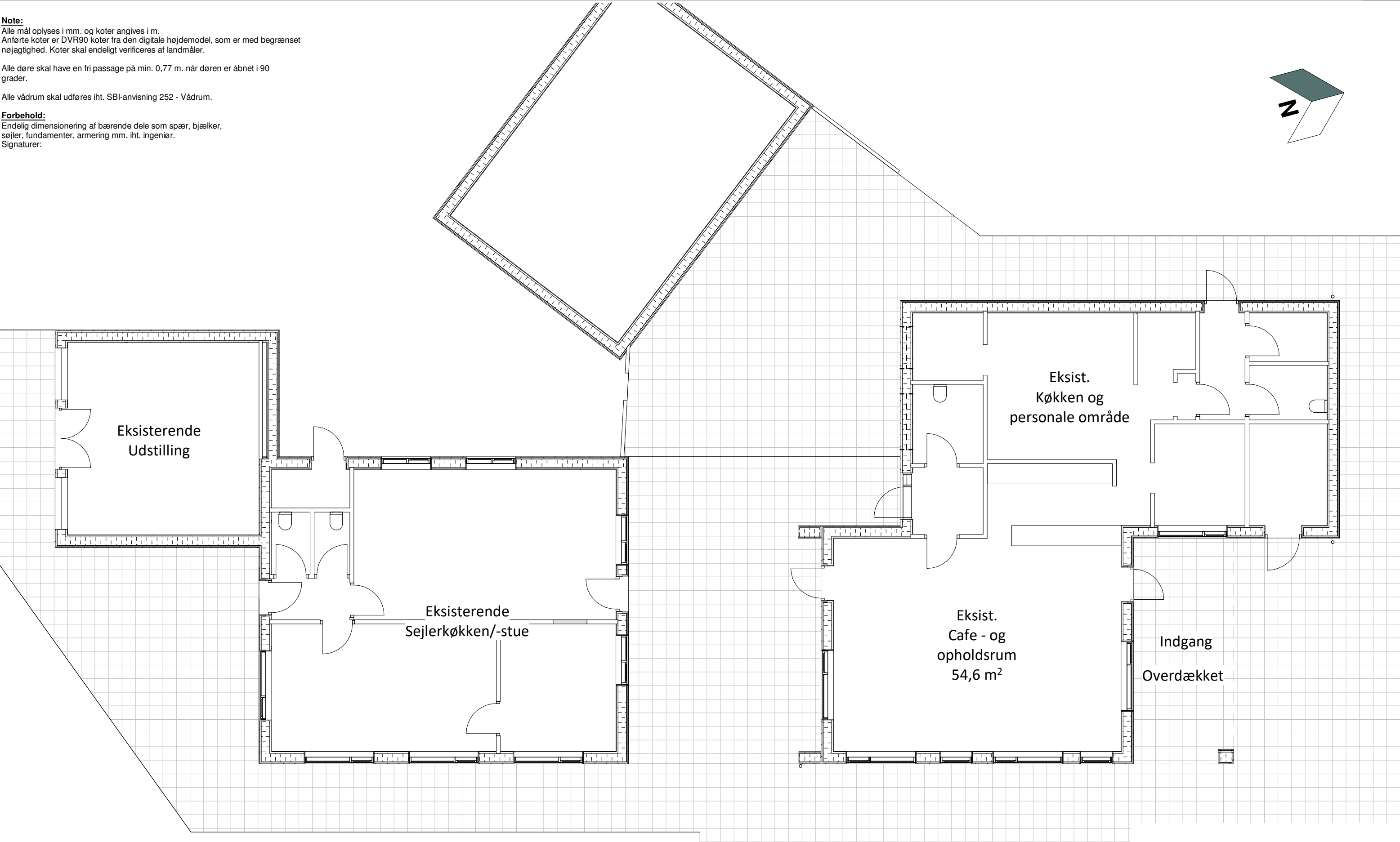
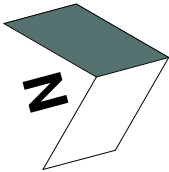
Mail: Info@Byggernyt.dk

Note:
Alle mål oplyses i mm. og koter angives i m.
Anførte koter er DVR90 koter fra den digitale højdemodel, som er med begrænset nøjagtighed. Koter skal endeligt verificeres af landmåler.

Alle døre skal have en fri passage på min. 0,77 m. når døren er åbnet i 90 grader.

Alle vådrum skal udføres iht. SBI-anvisning 252 - Vådrum.

Forbehold:
Endelig dimensionering af bærende dele som spær, bjælker, søjler, fundamenter, armering mm. iht. ingeniør.
Signaturer:



OBS!
Dette er et myndighedssæt og ikke et færdigt projekteret udbudsprojekt.
Tegninger er derfor en guideline og er ikke 100 % retvisende ift. konstruktions-samlinger, detaljeløsninger osv.
Alle mål og koter skal verificeres endeligt på pladsen.

Emne: Stueplan - Eksist. forhold Tegn. nr.: 2.00

Byggesag: Ejerslev Havn - Tilbygning og velfærd

Bygherre: Foreningen Ejerslev Havn

Sags nr.: SA43	Tegner: LLT	Format: A3	Elsøvej 107, 7900 Nykøbing Mors
Niveau: Myndighedsprojekt	Dato: 24.09.2026	Mål: 1 : 100	Telefon: 28760803 Mail: Info@Byggernyt.dk



Note:
Alle mål oplyses i mm. og koter angives i m.
Anførte koter er DVR90 koter fra den digitale højdemodel, som er med begrænset nøjagtighed. Koter skal endeligt verificeres af landmåler.

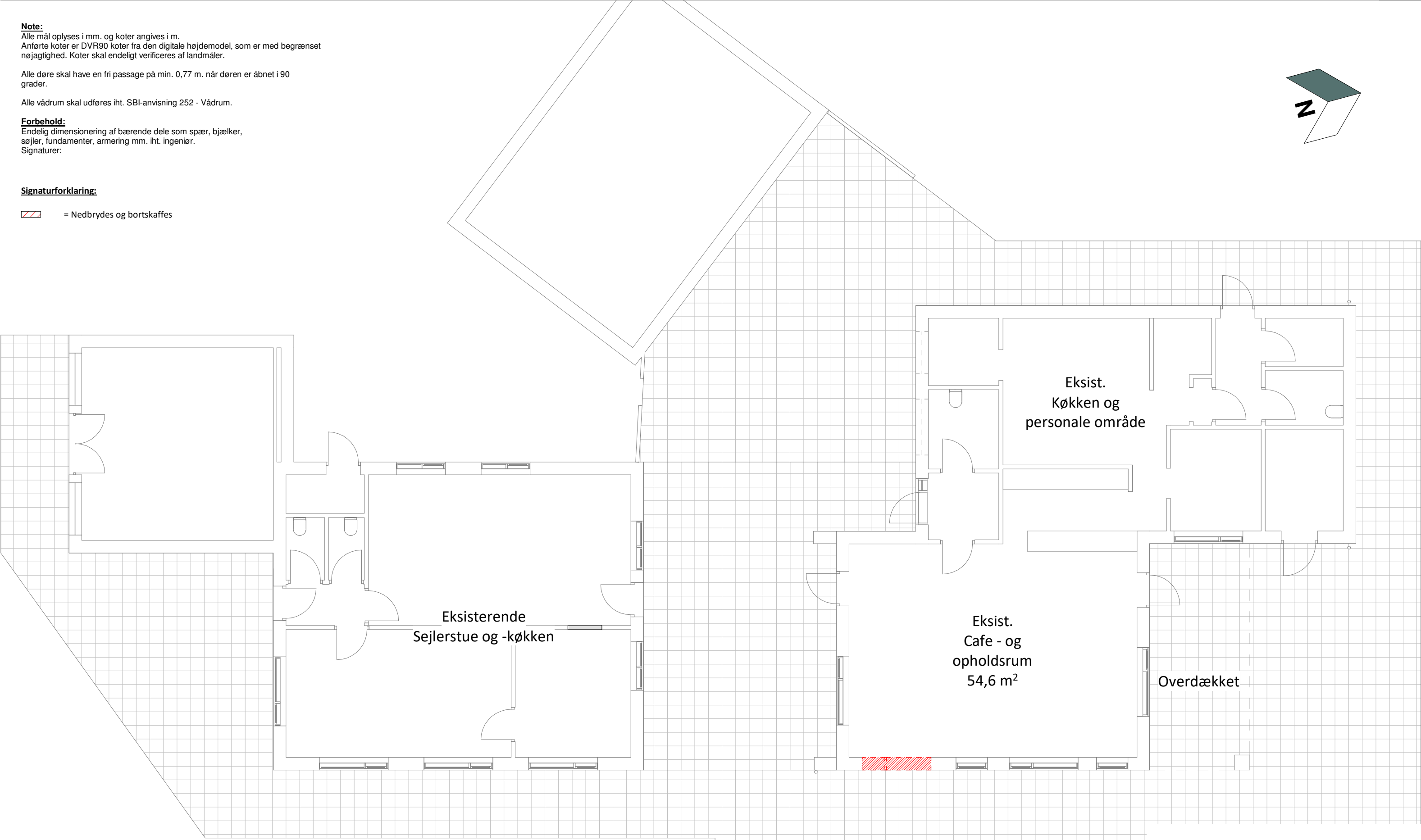
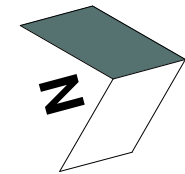
Alle døre skal have en fri passage på min. 0,77 m. når døren er åbnet i 90 grader.

Alle vådrum skal udføres iht. SBI-anvisning 252 - Vådrum.

Forbehold:
Endelig dimensionering af bærende dele som spær, bjælker, søjler, fundamenter, armering mm. iht. ingeniør.
Signaturer:

Signaturforklaring:

 = Nedbrydes og bortskaffes



OBS!
Dette er et myndighedssæt og ikke et færdigt projekteret udbudsprojekt.
Tegninger er derfor en guideline og er ikke 100 % retvisende ift. konstruktions-samlinger, detaljeløsninger osv.
Alle mål og koter skal verificeres endeligt på pladsen.

Emne: Stueplan - Nedbrydning

Tegn. nr.: **2.01**

Byggesag: Ejerslev Havn - Tilbygning og velfærd

**BYGGERNYT**
ARKITEKT & INGENIØR

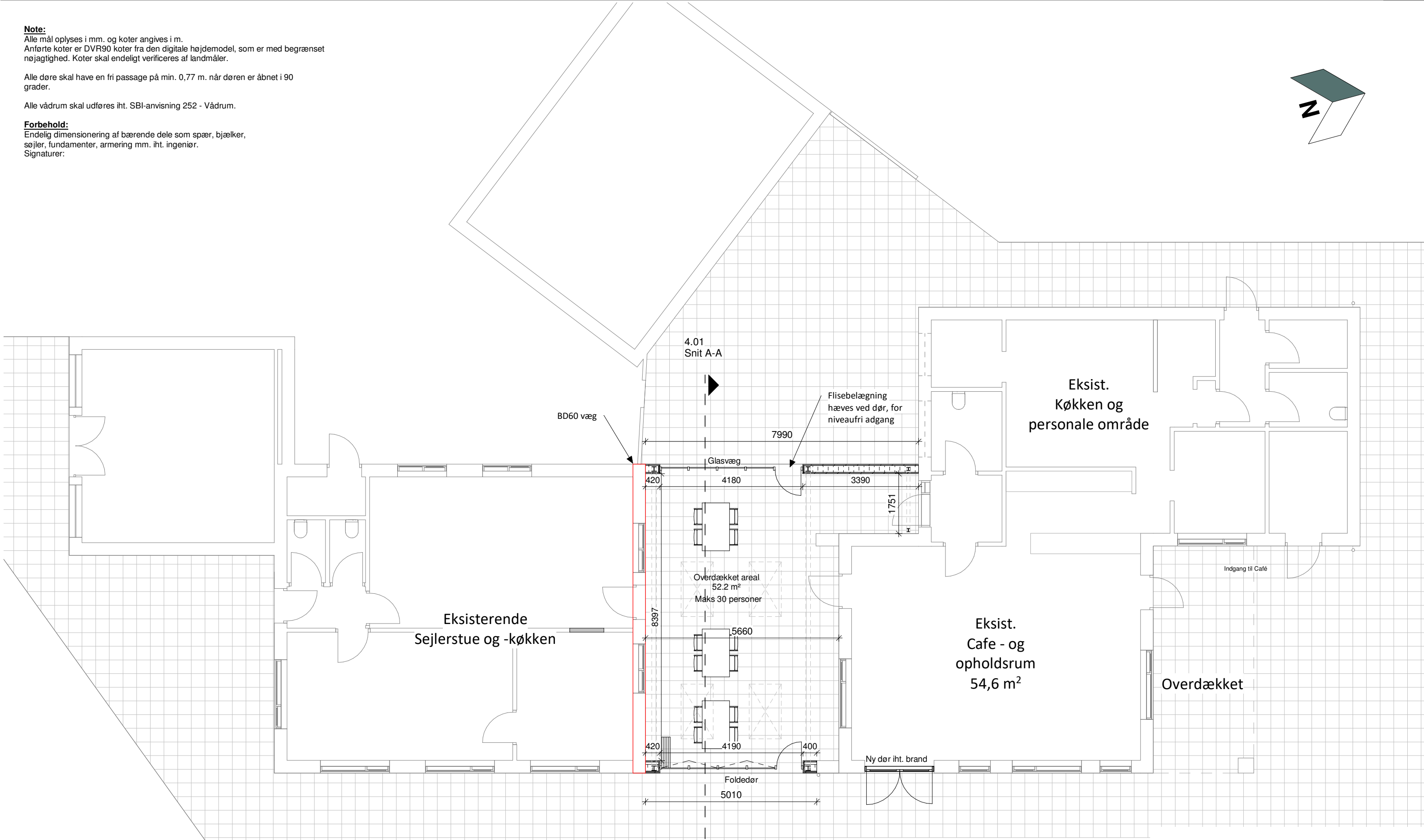
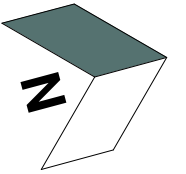
Bygherre: Foreningen Ejerslev Havn

Sags nr.: SA43	Tegner: LLT	Format: A3	Elsøvej 107, 7900 Nykøbing Mors
Niveau: Myndighedsprojekt	Dato: 24.09.2026	Mål: 1 : 100	Telefon: 28760803 Mail: Info@Byggernyt.dk

Alle mål oplyses i mm. og koter angives i m.
Anførte koter er DVR90 koter fra den digitale højdemodel, som er med begrænset nøjagtighed. Koter skal endeligt verificeres af landmålere.

Alle vådrum skal udføres iht. SBI-anvisning 252 - Vådrum.

Endelig dimensionering af bærende dele som spær, bjælker, søjler, fundamenter, armering mm. iht. ingeniør.
 Signaturer:



Tegn. nr.: **2.02**

BYGGERNYT
ARKITEKT & INGENIØR

Sags nr.: SA43	Tegner: LLT	Format: A3	Elsøvej 107, 7900 Nykøbing Mors	
Niveau: Myndighedsprojekt	Dato: 24.09.2026	Mål: 1 : 100	Telefon: 28760803	Mail: Info@Byggernyt.dk

Dette er et myndighedssæt og ikke et færdigt projekteret udbudsprojekt.
 Tegninger er derfor en guideline og er ikke 100 % retvisende ift. konstruktions-
 samlinger, detaljeløsninger osv.
 Alle mål og koter skal verificeres endeligt på pladsen.



OBS!
Dette er et myndighedssæt og ikke et færdigt projekteret udbudsprojekt.
Tegninger er derfor en guideline og er ikke 100 % retvisende ift. konstruktions-samlinger, detaljeløsninger osv.
Alle mål og koter skal verificeres endeligt på pladsen.

NOTE:
Der udføres ikke terrænregulering i forbindelse med byggeriet. Alle højder er målt fra eksisterende naturlig terræn.

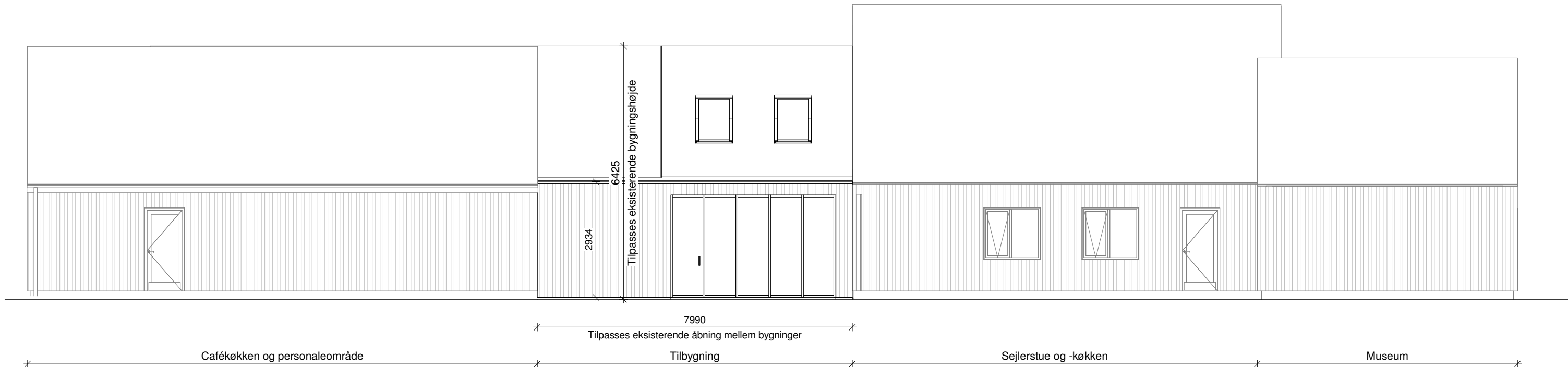
Emne: **Facader - Øst** Tegn. nr.: **3.00**

Byggesag: Ejerslev Havn - Tilbygning og velfærd

Bygherre: Foreningen Ejerslev Havn

Sags nr.: SA43	Tegner: LLT	Format: A3	Elsøvej 107, 7900 Nykøbing Mors
Niveau: Myndighedsprojekt	Dato: 24.09.2026	Mål: 1 : 100	Telefon: 28760803 Mail: Info@Byggernyt.dk





OBS!
Dette er et myndighedssæt og ikke et færdigt projekteret udbudsprojekt.
Tegninger er derfor en guideline og er ikke 100 % retvisende ift. konstruktions-
samlinger, detaljeløsninger osv.
Alle mål og koter skal verificeres endeligt på pladsen.

NOTE:
Der udføres ikke terrænregulering i
forbindelse med byggeriet. Alle højder
er målt fra eksisterende naturlig
terræn.

Emne: **Facader - Vest**

Tegn. nr.: **3.01**

Byggesag: Ejerslev Havn - Tilbygning og velfærd

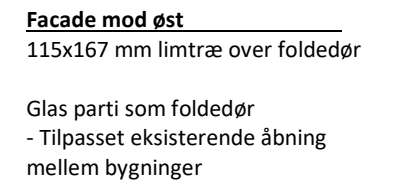
Bygherre: Foreningen Ejerslev Havn



Sags nr.: SA43	Tegner: LLT	Format: A3	Elsøvej 107, 7900 Nykøbing Mors
Niveau: Myndighedsprojekt	Dato: 24.09.2026	Mål: 1 : 100	Telefon: 28760803 Mail: Info@Byggernyt.dk

- 2 lag tagpap
- 18 mm tagkrydsfiner - Anti mug TG2
- Ventileret luftlag min. 45 mm
- 45x70 mm lægter c/c 813 mm
- 70x195 mm bjælkespær i spærtræ c/c 1000 mm
- 145 mm isolering kl. 37
- Dampspærre
- 45x45 mm installationslag c/c 1000 mm
- 45 mm isolering kl. 37
- 21x95 mm forskalling c/c 300 mm
- 25 mm troldekt

- 2 lag tagpap
- 18 mm tagkrydsfiner - Anti mug TG2
- Ventilert luftlag min. 45 mm
- 45x70 mm lægter c/c 813 mm
- 70x195 mm bjælkespær i spærtræ c/c 1000 mm
- 145 mm isolering kl. 37
- Dampspærre
- 45x45 mm installationslag c/c 1000 mm
- 45 mm isolering kl. 37
- 21x95 mm forskalling c/c 300 mm
- 25 mm troldekt



Let væg med træbeklædning

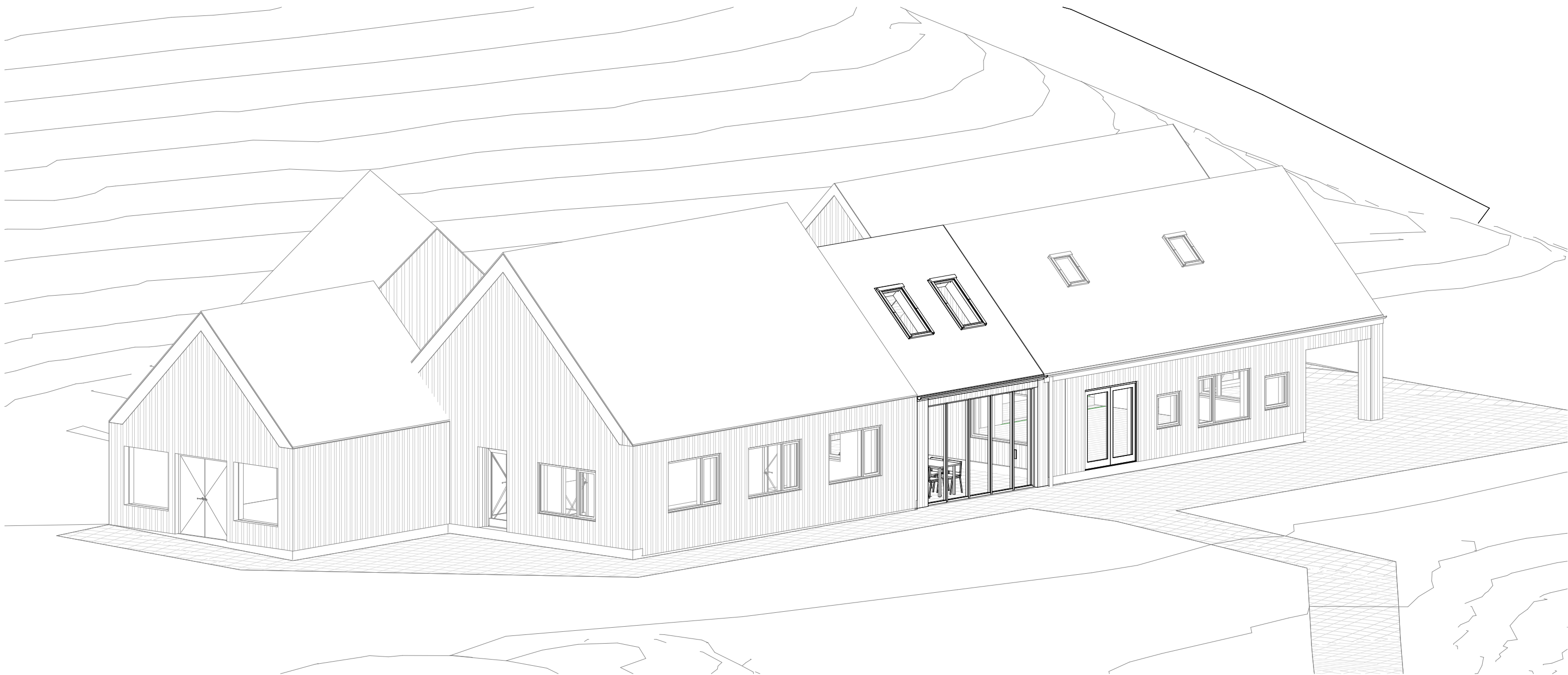
- Lodret træbeklædning
- 45x145 mm træskelet
- 145 mm isolering kl. 37
- Lodret træbeklædning

Fundament
Glasvæg
100x190 mm lecablok
250 mm fundament til frosth
dybde

Væg
190x190 mm lecablok
250 mm fundament til frosthri
dybde

Eksisterende flisebelægning

Mail: Info@Byggernyt.dk



Emne: Perspektiv - Lystbådehavn

Tegn. nr.: 5.01

Byggesag: Ejerslev Havn - Tilbygning og velfærd

Bygherre: Foreningen Ejerslev Havn



Sags nr.: SA43

Tegner: LLT

Format: A3

Elsøvej 107, 7900 Nykøbing Mors

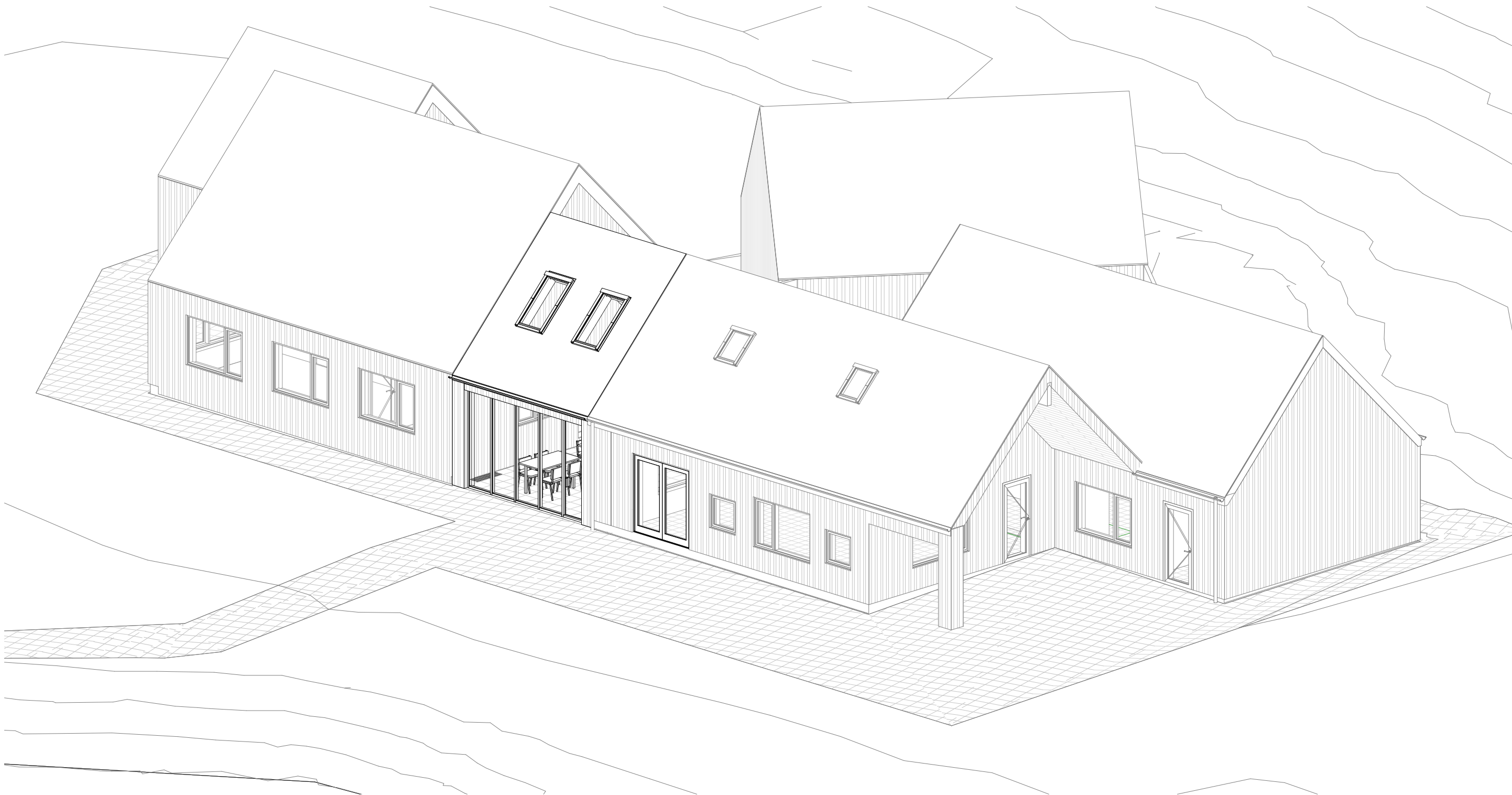
Niveau: Myndighedsprojekt

Dato: 24.09.2026

Mål:

Telefon: 28760803

Mail: Info@Byggernyt.dk



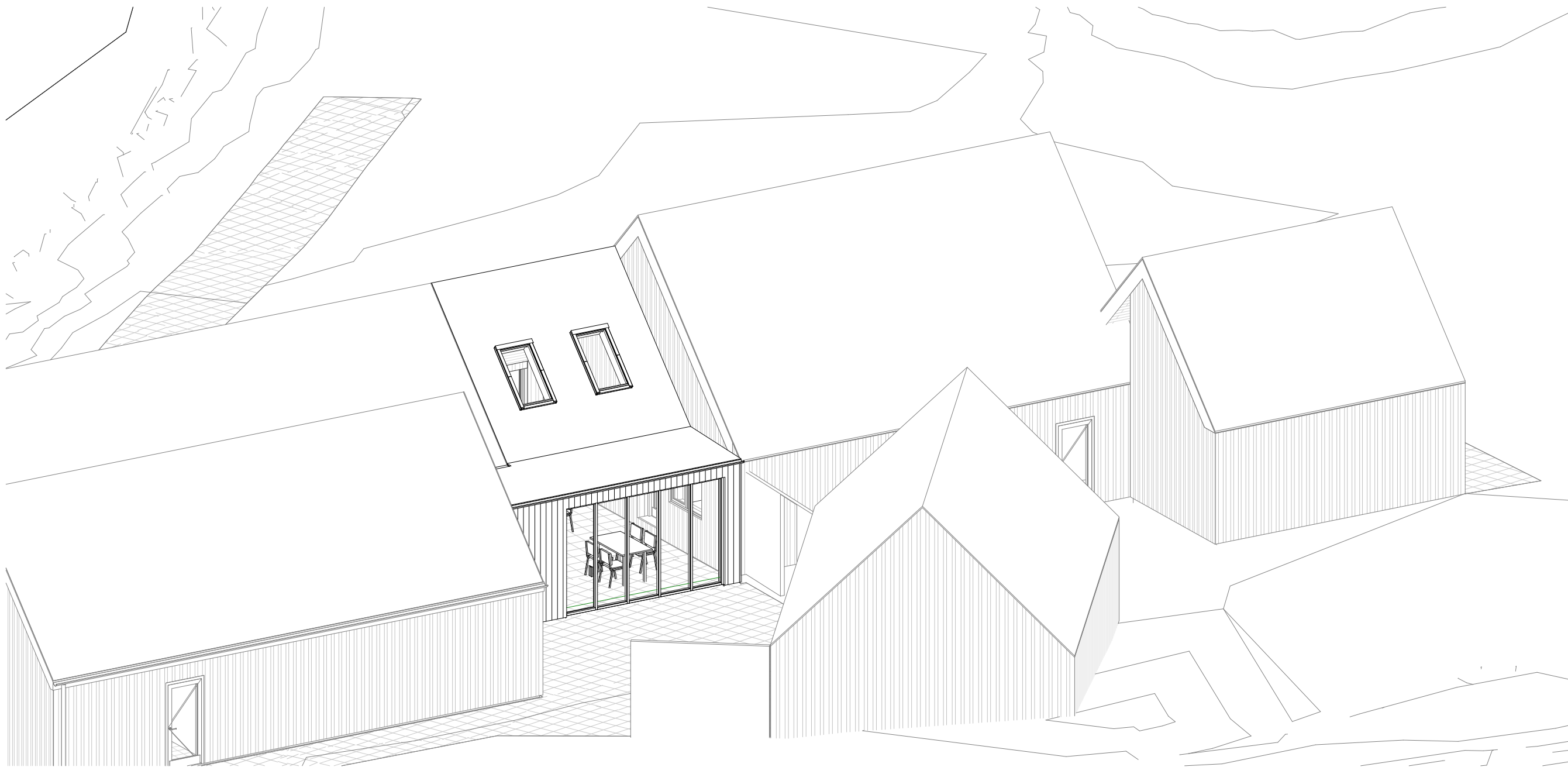
Emne: Perspektiv - Lystbådehavn

Tegn. nr.: 5.02

Byggesag: Ejerslev Havn - Tilbygning og velfærd

Bygherre: Foreningen Ejerslev Havn





Emne: **Perspektiv - Gårdhave** Tegn. nr.: **5.03**

Byggesag: Ejerslev Havn - Tilbygning og velfærd

Bygherre: Foreningen Ejerslev Havn



Sags nr.: SA43	Tegner: LLT	Format: A3	Elsøvej 107, 7900 Nykøbing Mors
Niveau: Myndighedsprojekt	Dato: 24.09.2026	Mål:	Telefon: 28760803 Mail: Info@Byggernyt.dk