

Dato 12-10-2026
Sagsnr: S2025-4143

Landzonetilladelse¹ til udstykning af havecenter med nyt byggeri, parkering, jordvold og forsinkelsesbassin til Kridtvejs Planter

Kridtvej 18, 7980 Vils, del af matr.nr. 5b og 27, Vejerslev By, Vejerslev.

Morsø Kommune har modtaget matrikulær sag den 2. juli 2026 om udstykning til nyt plantecenter. Ansøgningen er indsendt af LE34 på vegne af Kridtvejens Planter. Samtidig har Kridtvejs Planter med tegningsmateriale den 25. september 2025 fremsendt ansøgning om landzonetilladelse til etablering af nyt havecenter med tilhørende parkeringspladser, adgangsvej, jordvold og forsinkelsesbassin.

Arealet er beliggende i landzone. Planlovens §35 foreskriver, at der i landzone ikke må opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i landskabet, uden landzonemyndighedens godkendelse.

Afgørelse

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

- Udstykning af ny erhvervsejendom fra matr.nr. 5b og 27, Vejerslev By, Vejerslev, Kridtvej 18, 7980 Vils med et samlet areal på 33.711 m².
- Opførelse af nyt byggeri til havecenter med et samlet etageareal på 2.880 m². Herudover indgår eksisterende drivhuse og øvrige bygninger på samlet 1.498 m².
- Etablering af jordvold på op til 1 meter over eksisterende terræn mod vest og syd. Volde skal beplantes med egnskarakteristiske træer og buske.
- Etablering af 10 meter brede beplantningsbælter bestående af egnskarakteristiske træer og buske mod nord og øst langs Kridtvej.
- Etablering af parkeringsareal og ny adgangsvej til Kridtvej
- Etablering af forsinkelsesbassin på ca. 2000 m².

Det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet, som ses i Bilag 1 og 2.

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. Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside **den 12. oktober 2026**. 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, som ses nederst i skrivelsen.

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

MORSØ KOMMUNE
Teknik og Miljø

Helle Thorning Bertelsen

htb@morsoe.dk

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

Det ansøgte fremgår af nedenstående kortudsnit.



Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende betingelser, som tinglyses på ejendommen:

- Jordvold mod vest og syd etableres i en højde på maksimalt 1 meter over eksisterende terræn, som beplantes med egnskarakteristiske buske og træer
- Der skal etableres 10 meter brede beplantningsbælter mod nord og øst med egnskarakteristiske buske og træer.
- Tilladelsen meddeles til erhvervsanvendelse i form af havecenter. Hvis denne anvendelse ophører, må der ikke etableres anden erhvervsvirksomhed på ejendommen uden forudgående landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Ovennævnte vilkår tinglyses på ejerens bekostning jf. planlovens § 55, da vilkårene har varig interesse. Der skal indenfor 30 dage indbetales tinglysningsafgift kr. 1.850 kr. til Morsø Kommune. Der udsendes faktura, hvorved der kan betales.

Andre tilladelser:

Det er ansøgers/ejers ansvar at indhente alle nødvendige tilladelser og dispensationer til projektet. Der gøres opmærksom på at, det ansøgte kun ved denne tilladelse er behandlet efter Planlovens §34-38. Det ansøgte byggeri kræver desuden byggetilladelse efter byggelovgivningen. Morsø Kommune har på tidspunktet for denne afgørelse ikke modtaget en byggeansøgning vedrørende projektet.

Naboorientering

Der er foretaget naboorientering af de nærmeste naboer jf. planlovens bestemmelser i perioden fra den 15. september til 29. september 2025 og i samme forbindelse foretaget partshøring i forhold til forvaltningsloven. Morsø Kommune har ikke modtaget bemærkninger eller indsigelser fra naboer eller øvrige berørte parter.

Beskrivelse af sagen

Der er ansøgt om landzonetilladelse til udstykning af et areal på 33.711 m² til etablering af en selvstændig erhvervsjendom til havecenter. Se Bilag 1 Måleblad.

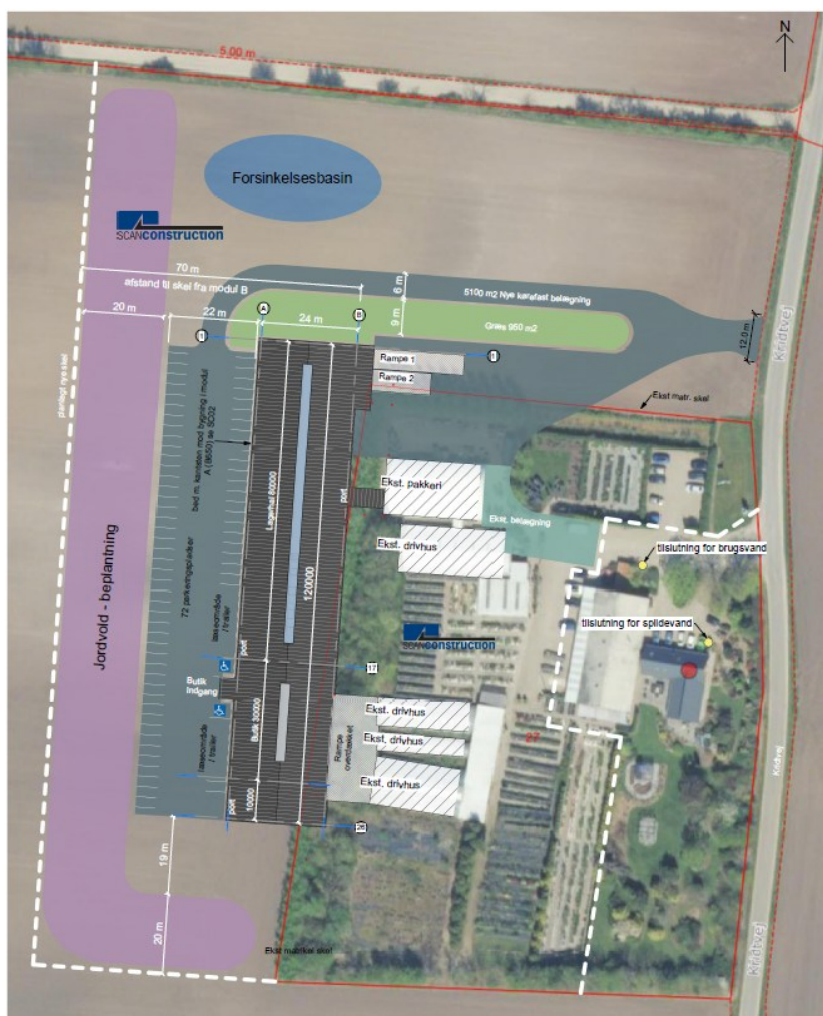
Der er samtidig ansøgt om opførelse af nyt byggeri til havecenter bestående af:

- 703 m² butik
- 1.574 m² lager
- 603 m² velfærdsfaciliteter samt overdækning mv.

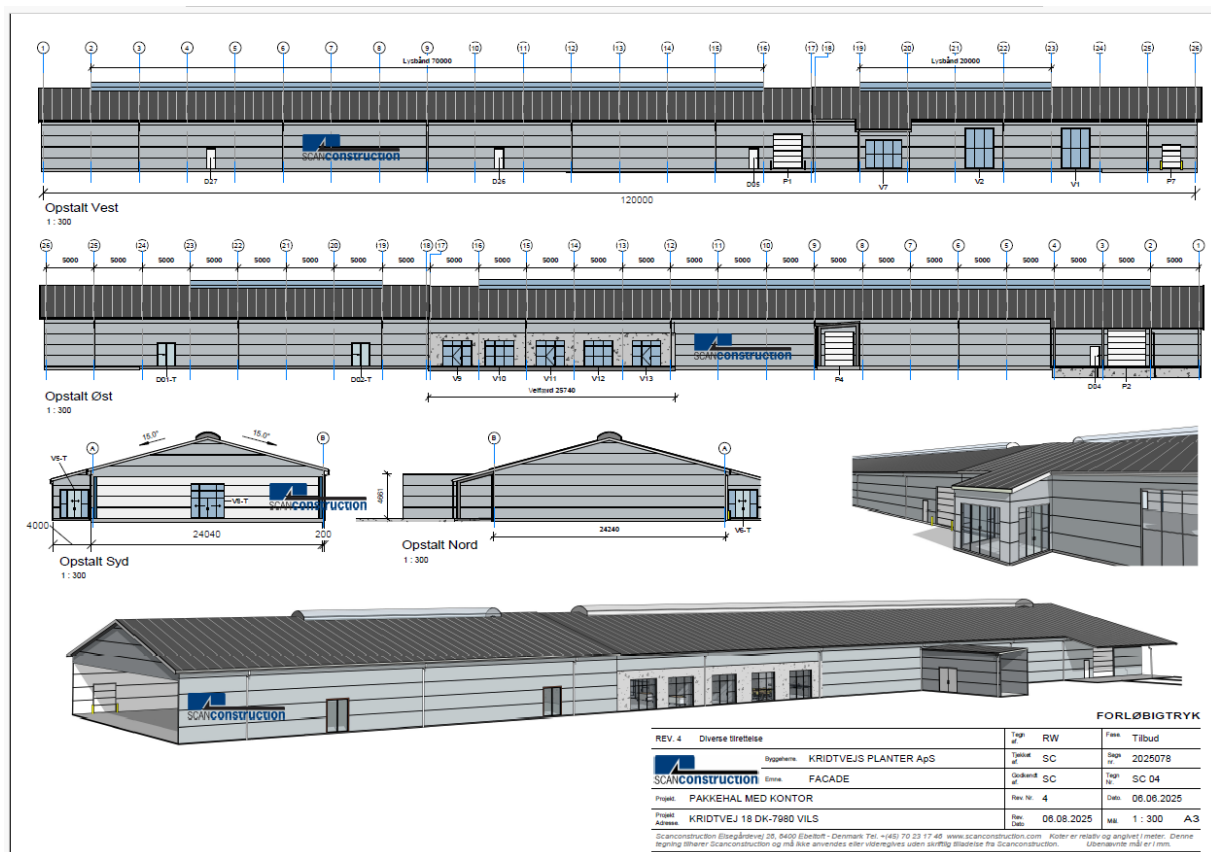
Det samlede nybyggeri udgør således 2.880 m², med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter.

Nyt byggeri opføres i en afdæmpet og mørk farveskala, hvilket medvirker til at nyt byggeri fremstår mindre markant i landskabet og kan indpasses i områdets eksisterende karakter, som er præget af landbrugsejendomme, mindre ejendomme og spredt boligbebyggelse.

Der ansøges samtidig om jordvold i en højde op til 1 meter, parkeringsareal samt ny vejadgang til Kridtvej. Forsinkelsesbassin etableres på landbrugsjord og vil få et areal på knap 2.000 m². Formålet med bassinet er at udlede overfladevand fra befæstede opholds- og parkeringsarealer igennem renseforanstaltninger i form af sandfang og olieudskillere forud for udledning til forsinkelsesbassinet. Bassinet afvander derefter til drænen. Se kortet Situationsplan og Facadetegninger, som også ses af Bilag 2.



Situationsplanen angiver ny udstykning, nyt og eksisterende byggeri, jordvold, forsinkelsesbassin, parkeringsareal og ny adgang til Kridtvej.



Facadetegninger angiver ansøgt byggeri til havecenter.

Begrundelse for tilladelsen

Morsø Kommune vurderer, at det ansøgte, kan tillades efter planlovens § 35, stk.

1. Kommunen har ved vurderingen lagt vægt på, at projektet etableres i tilknytning til en eksisterende virksomhed og eksisterende bebyggelse, og at der dermed er tale om en videreudvikling af den nuværende anvendelse frem for etablering af et nyt erhvervsområde.

Morsø Kommune vurderer, at projektet ikke udløser lokalplanpligt efter planlovens § 13, stk. 2. Der er lagt vægt på, at projektet udgør en udvidelse og videreudvikling af en eksisterende virksomhed på stedet, at anvendelsen er forenelig med områdets karakter, og at projektet ikke medfører sådanne væsentlige ændringer af det bestående miljø, at der er behov for en samlet planlægning gennem lokalplan.

Selvom projektet omfatter ny bebyggelse, vurderes det ikke at medføre sådanne væsentlige ændringer af det bestående miljø, at der opstår behov for en samlet planlægning gennem lokalplan. Der er herved lagt vægt på, at projektet er afgrænset til én ejendom, ikke forudsætter etablering af større tekniske anlæg eller ny offentlig infrastruktur og ikke danner grundlag for yderligere erhvervsudvikling i området.

Projektet er desuden i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer, og kommunen vurderer derfor ikke, at der er behov for lokalplanlægning for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Der er lagt vægt på, at der er tale om en udvikling af en eksisterende virksomhed med lokal tilknytning, som historisk set har været drevet som gartneri og plante-handel, og som fortsat har en funktionel og driftsmæssig tilknytning til stedet. Kommunen har desuden lagt vægt på, at virksomhedens aktivitet er afhængig af de eksisterende gartneribygninger, drivhuse og udendørs oplagsarealer, som alle-rede findes på ejendommen.

Kommunen har desuden vurderet, at tilladelsen knyttes til anvendelsen som have-center, så der ikke uden ny landzonetilladelse kan etableres anden erhvervsmæs-sig anvendelse på ejendommen. Samtidig er det sikret, at tilladelsen ikke kan danne præcedens for en generel erhvervsmæssig udbygning i det åbne land.

Samlet vurdering

Området er karakteriseret ved åbne landbrugsarealer, spredt boligbebyggelse og større landbrugsejendomme. Projektet placeres i direkte tilknytning til eksiste-rende bebyggelse og virksomhed på ejendommen, hvorved der undgås en spred-ning af bebyggelse i det åbne land. Den samlede bebyggelse fremstår som en na-turlig del af den eksisterende ejendom og ikke som et selvstændigt erhvervsom-råde.

På baggrund af projektets omfang, placering og afstand til omkringliggende bebo-else vurderes projektet ikke at medføre væsentlige nabomæssige gener. Den for-ventede stigning i trafikmængden vurderes ligeledes ikke at medføre væsentlige gener for de omkringboende, da der er indrettet det nødvendige parkeringsareal og vendearealer både til lastbiler og personbiler. Kommunen har desuden lagt vægt på, at trafikken til og fra plantecenteret kan afvikles uden væsentlige trafikale kon-sekvenser for omgivelserne.

Placering af det ansøgte ligger indenfor følgende af retningslinjer i Morsø Kommu-nes Kommuneplan 2021:

Retningslinje 15 - Skovrejsning ønsket,

Retningslinje 39 - Værdifuld landbrugsjord.

Placeringen vurderes at have mindre betydning i forhold til den samlede arealan-vendelse og vurderes derfor ikke i et større perspektiv at være i konflikt med mulig-heder for rejsning af skov og jordbrugets erhvervsmuligheder. Kommunen har her-ved lagt vægt på, at arealet udgør en begrænset del af de omkringliggende land-brugsarealer, og at projektet placeres i tilknytning til en eksisterende erhvervsakti-vitet på ejendommen. Det vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig forringelse af de jordbrugsmæssige interesser i området.

Placeringen ligger udenfor kommuneplanens udpegninger af særlige landskabe-lige interesser og ligger i afstanden af ca. 2,3 km til Legind Bjerg – Højriis Frednin-gen. For karakterområde for Midtmors Syd, som gælder for midten af Mors, ses følgende: *Landskabskarakteren i Midtmors Syd-området er domineret af et over-vejende storbakket og jævnt bundmorænelandskab, intensivt dyrkede middelstore til store markfelter opdelt af jorddiger og hegn, spredtliggende gårde og hus-mandssteder, samt de ti landsbyer.*

Der er ved vurderingen lagt vægt på, at bebyggelsen opføres i afdæmpede materi-aler og farver, som reducerer anlæggets visuelle fremtræden i landskabet. Desu-den etableres der jordvold og beplantningsbælter med egnskarakteristiske træer og buske, som over tid vil bidrage til at afskærme anlægget og skabe en naturlig overgang til det omkringliggende landbrugslandskab.

På baggrund af den fremsendte udstykning, bebyggelsens placering, terrænforholdene og de planlagte afskærmende tiltag vurderes anlægget ikke at påvirke landskabets karakter eller oplevelsesværdi væsentligt. Det er kommunens samlede vurdering, at det ansøgte, kan indpasses i landskabet uden væsentlig negativ påvirkning af landskabelige værdier. Desuden ligger det ansøgte uden for kystnærhedszonen, og vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet eller de nationale interesser knyttet hertil.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte i sig selv ikke kan påvirke Natura 2000-område væsentligt grundet afstandene på ca. 6,2 km til Natura-2000-område, som er Fuglebeskyttelsesområde 27 Glomstrup Vig, Agerø, Munkholm og Katholm Odde, Lindholm og Rotholme og ca. 8,3 km til Natura 2000-område, som er Habitatområde 28 – Agger Tange, Nisum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø. Projektet ligger i en afstand af ca. 800 m fra nærmeste § 3 beskyttede naturtype, der er en sø. Projektet vurderes ikke at ville påvirke § 3 beskyttet natur.

Der er ikke registreret bilag IV-arter på den ansøgte placering. Det ansøgte vil efter kommunens vurdering ikke medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

På den baggrund vurderes projektet ikke at tilsidesætte væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser.

Klagemulighed

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

Er der spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen til at kontakte undertegnede på tlf. nr. 99707211.

Med venlig hilsen

Helle Thorning Bertelsen
Landinspektør

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 MitID. 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.

Bilagsliste:

Bilag 1 Måleblad

Bilag 2 Situationsplan og facadetegninger

Kopi af landzonetilladelse sendes til:

Museum Mors, Dueholmsgade 7, 7900 Nykøbing Mors; anders.have@museum-mors.dk

Museum Thy, Jernbanegade 4, 7700 Thisted: ark@museumthy.dk

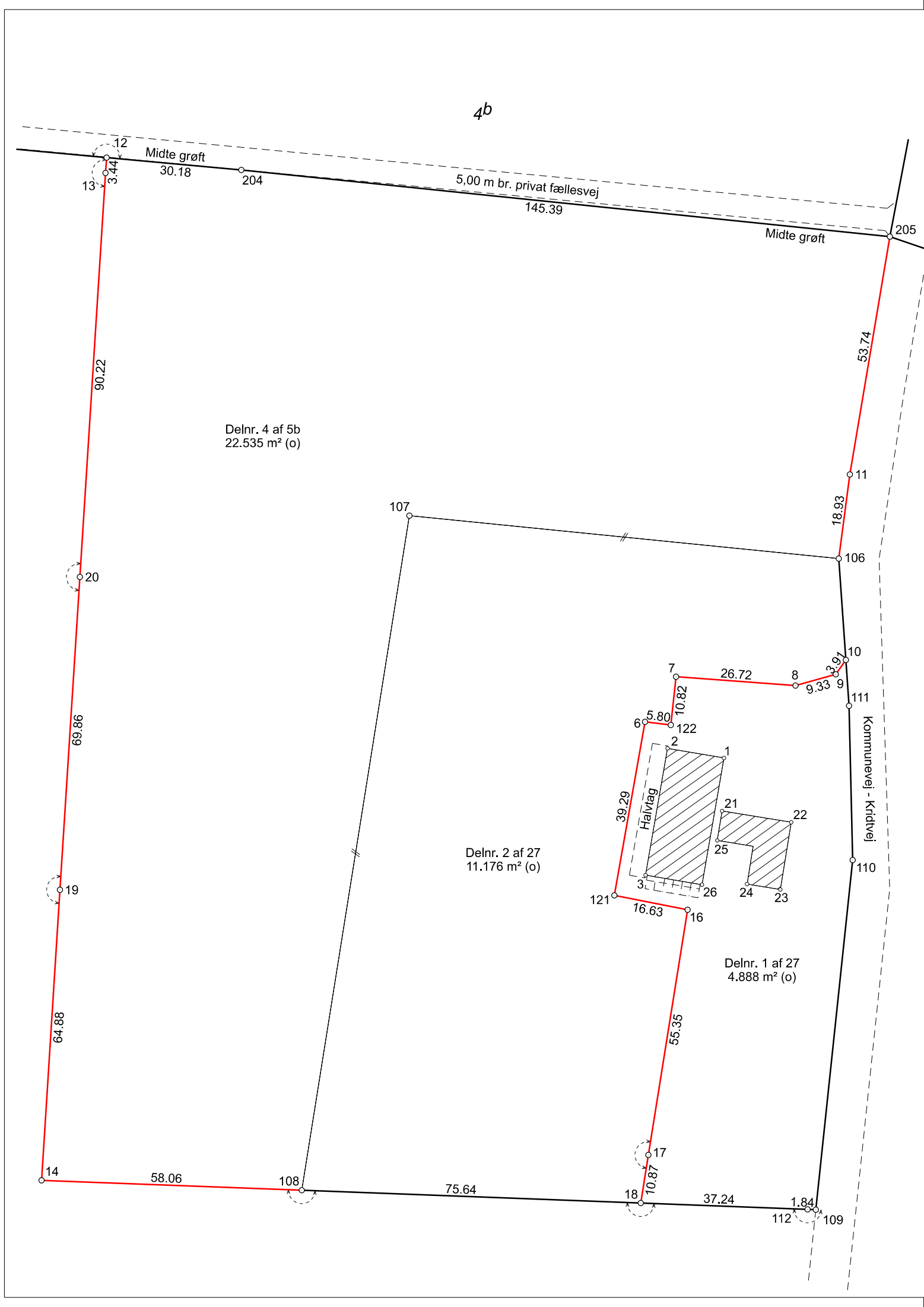
Friluftsrådet: Morsoe@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk

DN lokalkomite: dnmorsoe-sager@dn.dk

Danmarks Naturfrednings forening: dn@dn.dk

DOF-Viborg: morsoe@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk



Signaturforklaring

Mål eller koordinater, der er overført fra en sag, der tidligere er indsendt til Geodatastyrelsen, er mærket med Gl.

Mål eller koordinater, der kun er til brug ved indlægningen på matrikelkortet, er angivet med klamme.

Øvrige signaturer. Se DS 104 og 198

- : Nyt skel
- : Skel
- - - - - : Blindt skel
- // // : Skel, der bortfalder

Noter

Ifølge lovebekendtgørelse nr. 53 af 17. januar 2024 er den, som flytter, borttager eller ødelægger et kendeligt skelmærke eller et varigt mærke for opmåling, pligtig at betale udgifterne ved dets genanbringelse.

Koordinatliste - DKTM1 - Tilknyttet referencenettet via GPSNet.dk
Opmålt: August 2025

PKT.NR	E meter	N meter	Type
1	184753.966	1291893.988	Bygningshjørne
2	184741.389	1291896.130	Bygningshjørne
3	184736.481	1291867.880	Bygningshjørne
6	184736.345	1291902.046	Kort Skelmærke
7	184743.264	1291912.095	Kort Skelmærke
8	184769.914	1291910.130	Kort Skelmærke
9	184778.899	1291912.639	Kort Skelmærke
10	184781.142	1291915.844	Kort Skelmærke
11	184782.046	1291957.188	Jernrør med skeltegn
12	184616.285	1292027.807	Ingen afmærkning - Midte grøft
13	184616.067	1292024.372	Jernrør med skeltegn
14	184601.791	1291799.864	Jernrør med skeltegn
16	184745.846	1291860.174	Jernrør med skeltegn
17	184737.115	1291805.520	Jernrør med skeltegn
18	184735.401	1291794.789	Jernrør med skeltegn
19	184605.908	1291864.615	Jernrør med skeltegn
20	184610.342	1291934.338	Jernrør med skeltegn
21	184753.545	1291882.168	Bygningshjørne
22	184768.969	1291879.668	Bygningshjørne
23	184766.525	1291864.683	Bygningshjørne
24	184759.108	1291865.890	Bygningshjørne
25	184752.454	1291875.619	Bygningshjørne
26	184749.070	1291865.750	Bygningshjørne
106	184779.570	1291938.422	Gl.mål/Jernrør med skeltegn
107	184683.827	1291948.013	Gl.mål
108	184659.813	1291797.660	Gl.Jernrør med skeltegn
109	184774.450	1291793.306	Gl.mål/Jernrør med skeltegn
110	184782.656	1291871.228	Gl.mål/Jernrør med skeltegn
111	184781.853	1291905.630	Gl.mål/Jernrør med skeltegn
112	184772.616	1291793.376	Gl.Jernrør med skeltegn
121	184729.523	1291863.356	Kort Skelmærke
122	184742.104	1291901.336	Kort Skelmærke
204	184646.342	1292025.052	Ingen afmærkning - Midte grøft
205	184790.970	1292010.181	Gl.Jernrør med skeltegn



Delnr. 3 af
5b

MÅLEBLAD

Erík Dam
Landinspektør

Matr.nr. : 5b og 27
Ejerlav : Vejerslev By, Vejerslev
Ejerlavskode : 741352
Kommune : Morsø
Opmålingsdistrikt : 74-13



Landinspektørfirmaet LE34
Havnegade 13
7900 Nykøbing Mors
+45 9772 0100

mors@le34.dk
www.le34.dk

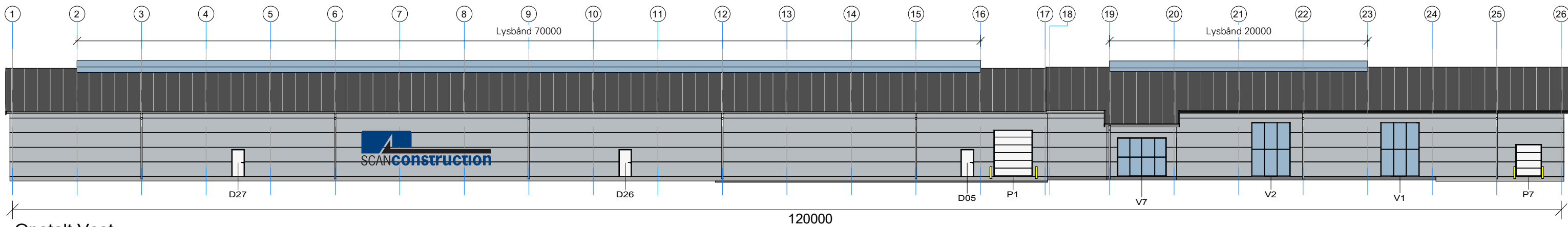
August 2025	26.06.2026	297 x 420	1:1000
OPMÅLT	UDARBEJDET	FORMAT	MÅLFORHOLD



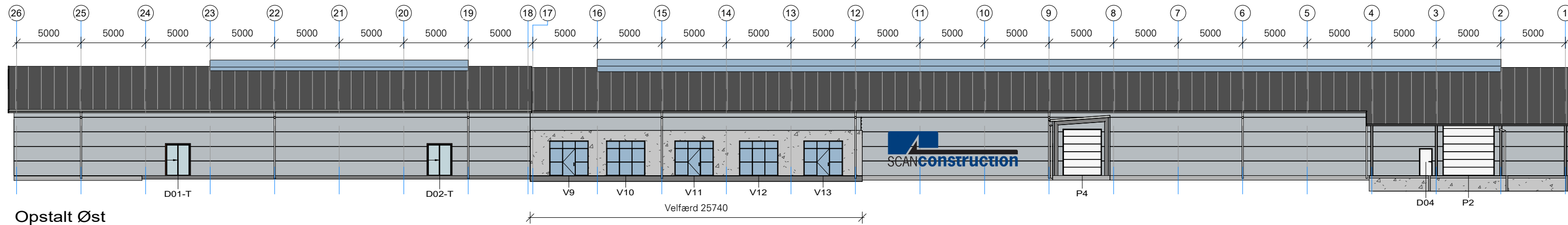
MORSØ KOMMUNE
KRIDTVEJ 18, 7980 VILS
MATRIKEL Nr. 27 - VEJERSLEV BY , VEJERSLEV
GRUND AREAL 16.063 m²
NUVÆRENDE BEBYGGET AREAL 1198 m²

FORLØBIGTRYK

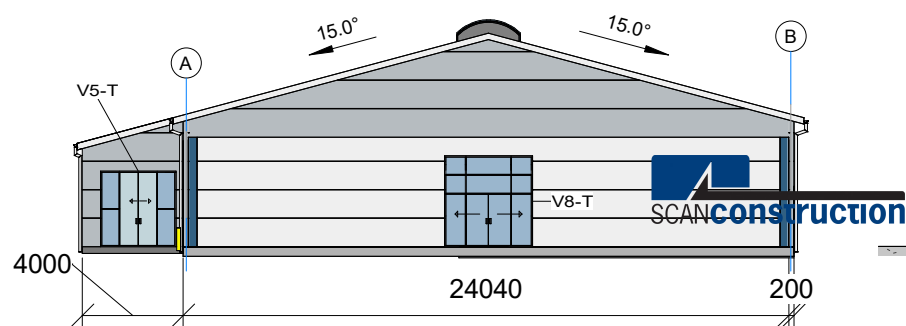
REV. 5	Basin design - udkast	Tegn af.	RW	Fase.	Tilbud
	Byggeherre.	KRIDTVEJS PLANTER ApS	Tjekket af.	SC	Sags nr. 2025078
	Emne.	BELIGGENHEDSPPLAN	Godkendt af.	SC	Tegn Nr. SC 01
Projekt.	PAKKEHAL MED KONTOR	Rev. Nr.	5	Dato.	06.06.2025
Projekt Adresse.	KRIDTVEJ 18 DK-7980 VILS	Rev. Dato	13.08.2025	Mål.	1 : 750 A3
Scanconstruction Elsegårdevej 28, 8400 Ebeltøft - Denmark Tel. +(45) 70 23 17 46 www.scanconstruction.com Koter er relativ og angivet i meter. Denne tegning tilhører Scanconstruction og må ikke anvendes eller videregives uden skriftlig tilladelse fra Scanconstruction. Ubenævnte mål er i mm.					



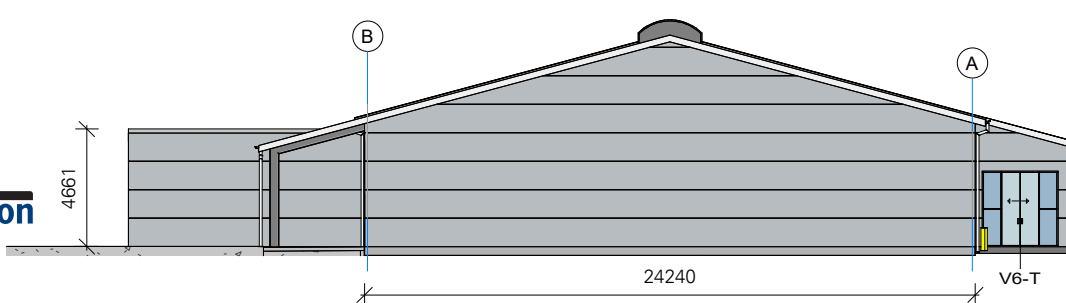
Opstalt Vest
1 : 300



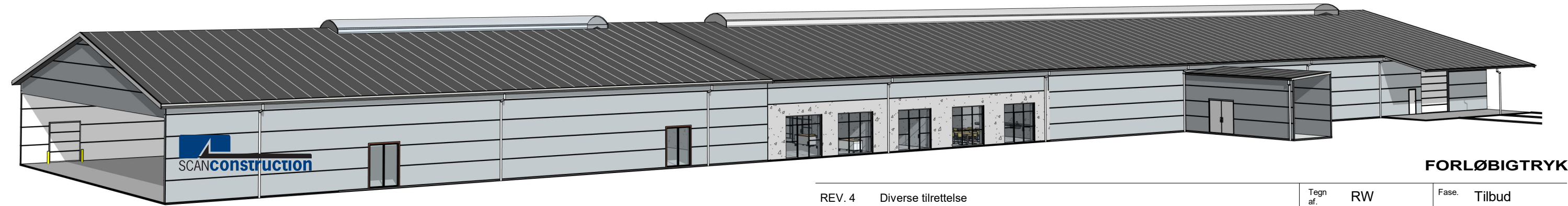
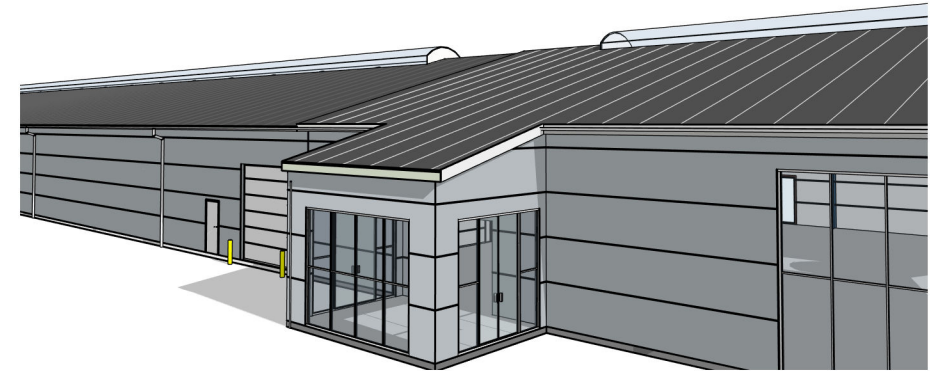
Opstalt Øst
1 : 300



Opstalt Syd
1 : 300



Opstalt Nord
1 : 300



FORLØBIGTRYK

REV. 4	Diverse tilrettelse		Tegn af.	RW	Fase.	Tilbud
	Byggeherre.	KRIDTVEJS PLANTER ApS	Tjekket af.	SC	Sags nr.	2025078
	Emne.	FACADE	Godkendt af.	SC	Tegn Nr.	SC 04
Projekt.	PAKKEHAL MED KONTOR		Rev. Nr.	4	Dato.	06.06.2025
Projekt Adresse.	KRIDTVEJ 18 DK-7980 VILS		Rev. Dato	06.08.2025	Mål.	1 : 300 A3

Scanconstruction Elsegårdevej 28, 8400 Ebeltoft - Denmark Tel. +(45) 70 23 17 46 www.scanconstruction.com Koter er relativ og angivet i meter. Denne tegning tilhører Scanconstruction og må ikke anvendes eller videregives uden skriftlig tilladelse fra Scanconstruction. Ubenævnte mål er i mm.