

Tilladelsesdato: 03.06.2025
Sagsnr: S2025-3305

MORSØ KOMMUNE
Teknik og Miljø

Natasja Nielsen
5127 5203
nmbn@morsoe.dk

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

Landzonetilladelse¹

Brunhøjvej 16, 7950 Erslev - matr.nr. 1 b, Overgård, Sundby

Der henvises til ansøgning om landzonetilladelse af 30. april 2025.

Byggearbejdets art og omfang

2025-3305: Opførelse af stuehus - Brunhøjvej 16

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.

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 kræves der tilladelse efter § 35, stk. 1, når den eksisterende bolig ikke er nedrevet, før den nye bolig opføres.

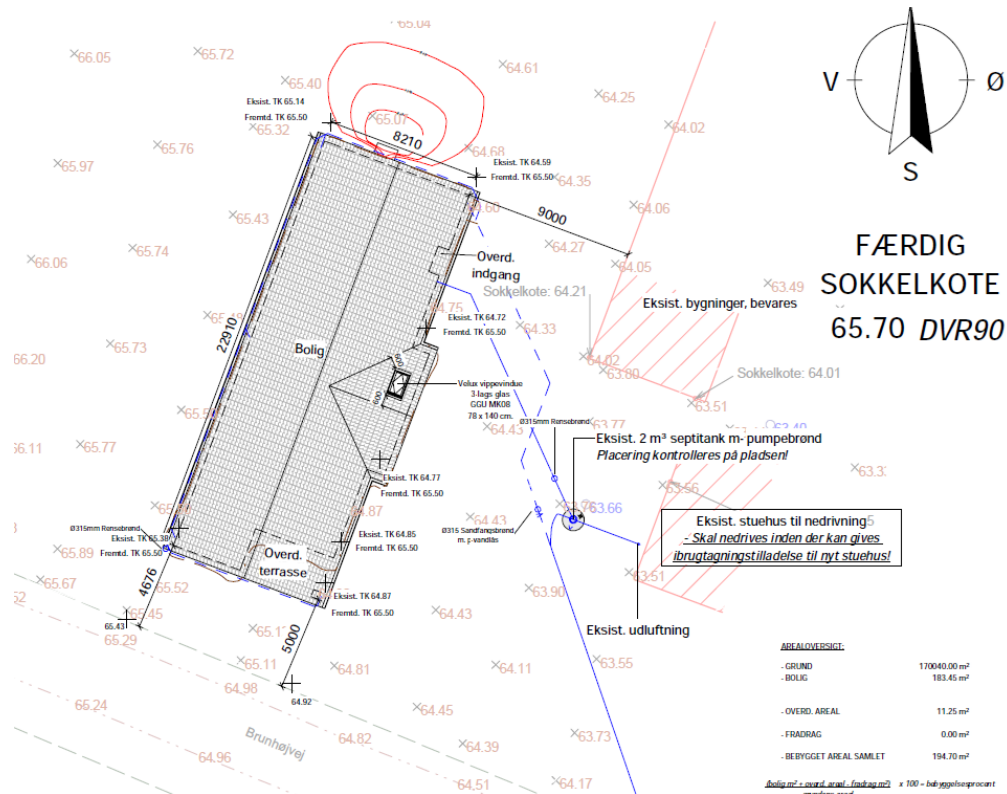
Beskrivelse

Der søges om landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af et nyt stuehus på landbrugsejendommen beliggende Brunhøjvej 16, 7950 Erslev.

Stuehuset er 183,5 m² med 11 m² integeret overdækket terrasse. Stuehuset opføres i én etage med en højde på 4,94 m og er placeret 4,68 m fra vejskel og 9 m fra eksisterende bebyggelse på ejendommen, jf. vedlagte tegningsmateriale.

Det eksisterende stuehus (bygning 1) nedrives og det ansøgte ønskes opført.

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



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 naboorientering i sagen. Morsø Kommune vurderer, at der ikke er naboer, der er umiddelbart påvirket af det ansøgte.

Begrundelse for landzonetilladelsen

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 ikke vil ske en større negativ påvirkning af omgivelser og naboer og at det ansøgte ikke vil forstyrre det omgivende bevaringsværdige landskab.

Samlet vurdering

Landskabet omkring ejendommen er et bevaringsværdigt landskab, der rummer særlige landskabelige kvaliteter, hvor nyt byggeri, tekniske anlæg og arealanvendelse skal indpasses i den eksisterende

karakter under hensynstage til landskabet. Området er gennem landskabskaraktermetoden indplaceret i karakterområdet: Salgjerhøj-Hanklit. Området er kendetegnet ved højtbeliggende Området er kendetegnet ved dramatisk storbakket landskab, hvor dyrkede marker, partier med overdrevsarealer, kraftige løvtræshegn og stedvise bevoksninger af blandet løv og nål skaber et varieret og oplevelsesrigt landskab med lange kig over landskabet fra de højest liggende områder. Området er sårbart overfor nybyggeri på grund af de visuelle sammenhænge på tværs af landskabet.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte dog kan indpasses i landskabet, fordi stuehuset bliver skærmet af beplantning, det omgivende terræn og forholdsvis skærmet af andre bygninger på ejendommen. Det vurderes derudover, at det ansøgte placeres hensigtsmæssigt i henhold til ejendommens øvrige bebyggelse, hvor det ansøgte er placeret med en afstand på 9 m fra eksisterende bygning.

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen indenfor planlægningszonen. Der er ca. 1,7 km til Limfjorden. Det ansøgte vurderes ikke at have en negativ visuel påvirkning på kystlandskabet grundet afstanden. 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. Der er ca. 7,4 km til de nærmeste Natura-2000 områder: Dråby Vig habitat- og fuglebeskyttelsesområde. Grundet afstanden til området, vurderes det, at byggeriet ikke har en negativ indvirkning på området.

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) nedlægges eller rives ned senest 1 år efter ibrugtagning af det nye stuehus.

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 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. 5127 5203.

Med venlig hilsen

Natasja Nielsen
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@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. 2.²

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.

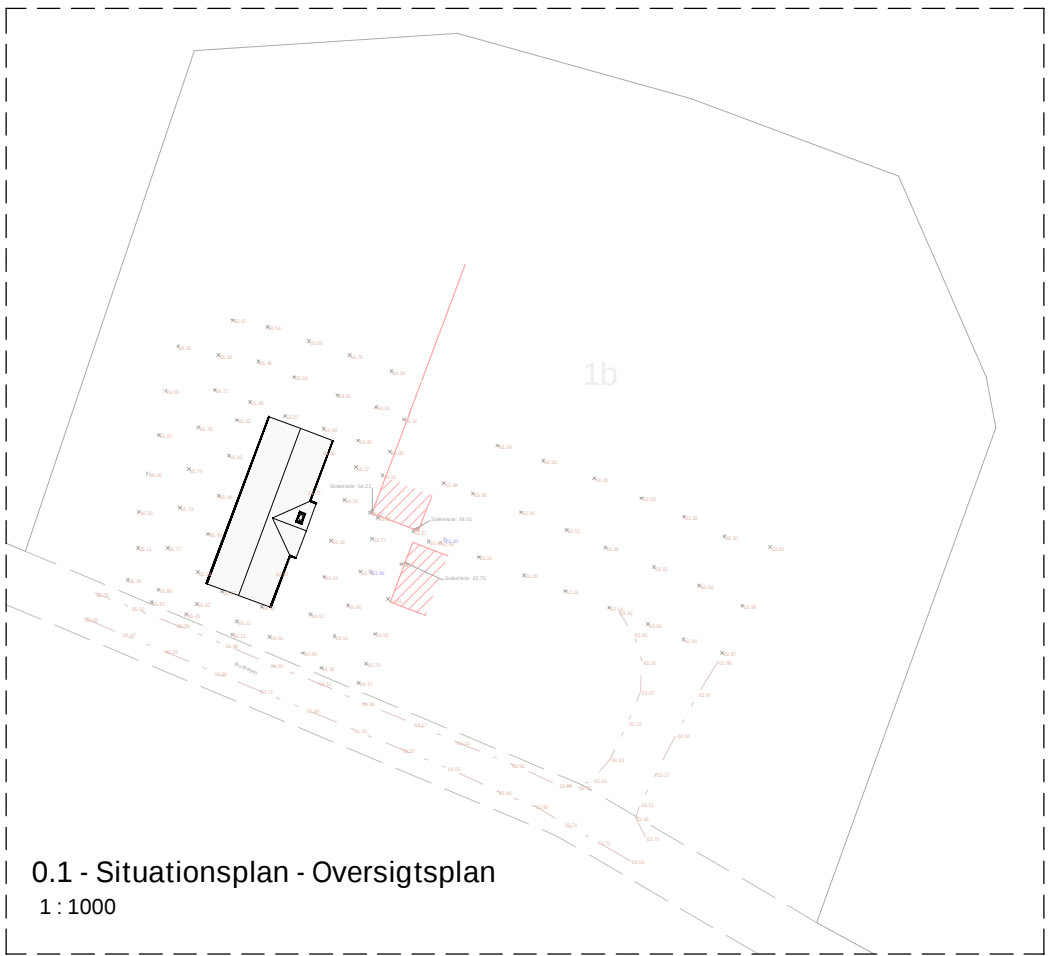
I klageportalen sendes din klage automatisk først til Morsø Kommune. Hvis Morsø Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

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](#).

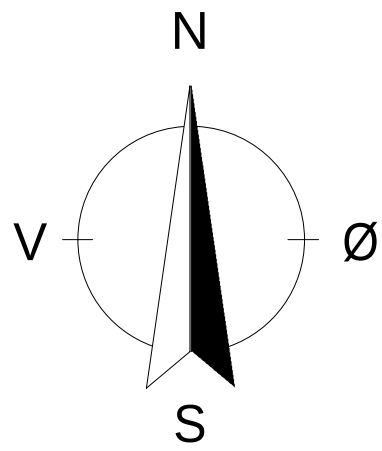
Søgsmålsvejledning

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.

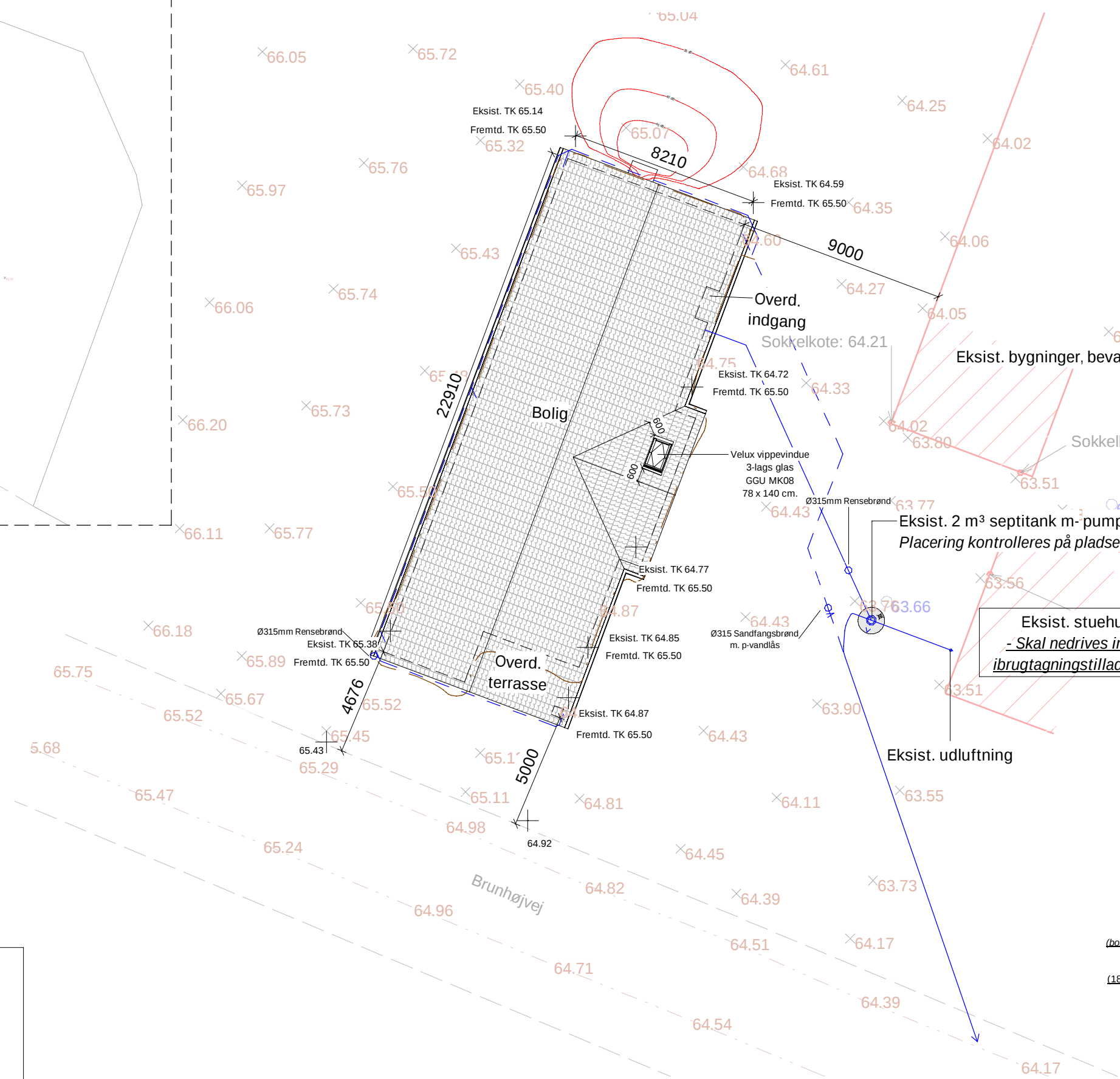
² [Planloven](#) (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29.05.2024 med senere ændringer)



0.1 - Situationsplan - Oversigtsplan
1 : 1000



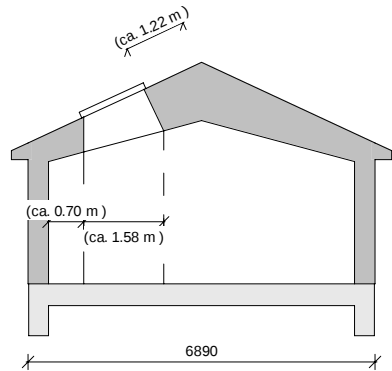
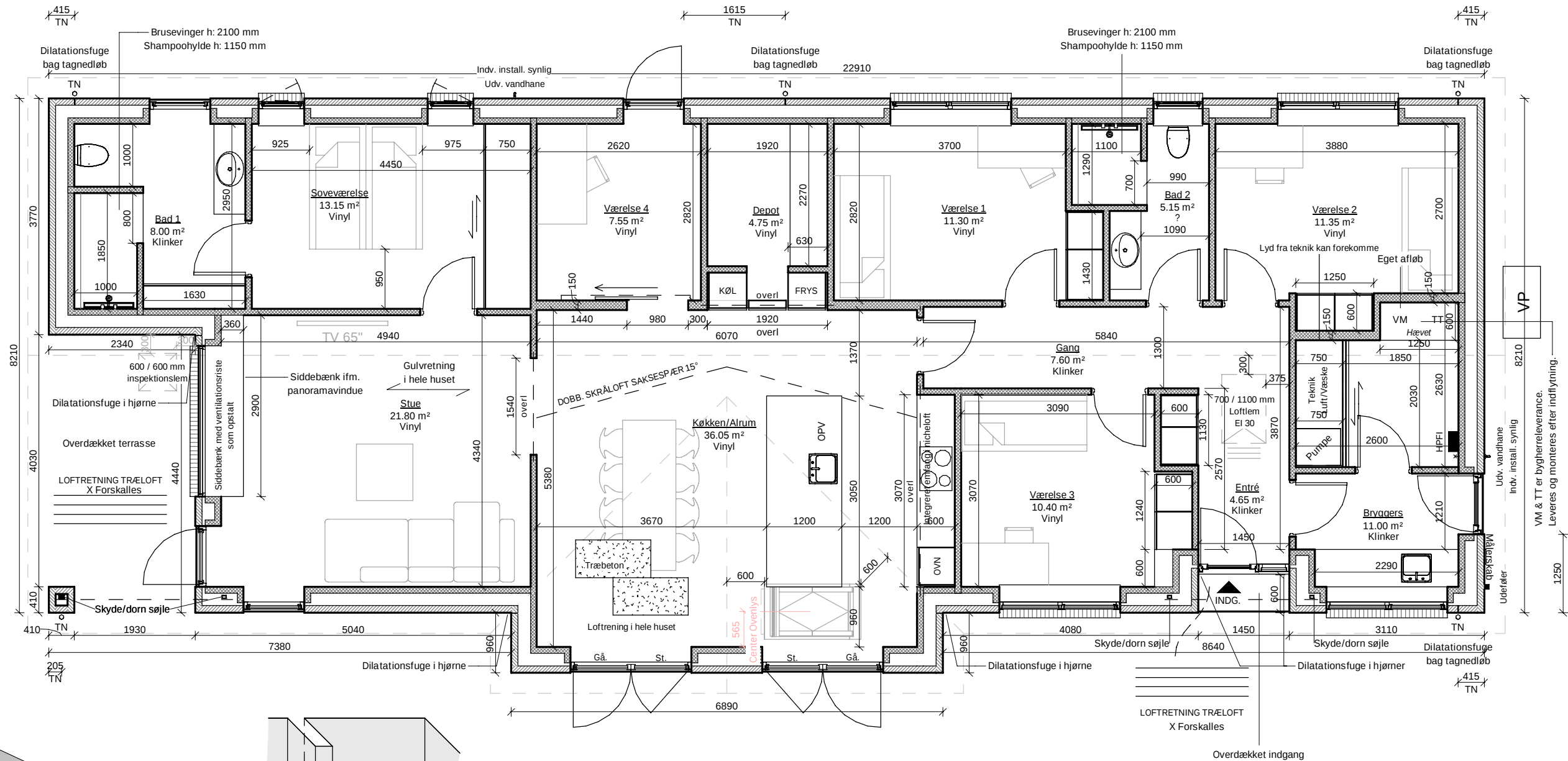
FÆRDIG SOKKELKOTE 65.70 DVR90



Signaturforklaring:	
Regnvand	---
Spildevand	—
Omfangsdræn	-.-.-

Kloak og spildevand kobles på eksist. nedsivningsanlæg.

AREALOVERSIGT:	
- GRUND	170040.00 m²
- BOLIG	183.45 m²
- OVERD. AREAL	11.25 m²
- FRADRAG	0.00 m²
- BEBYGGET AREAL SAMLET	194.70 m²
$\frac{(bolig\ m^2 + overd.\ areal - fradrag\ m^2)}{grundens\ areal} \times 100 = bebyggelsesprocent$	
$\frac{(183.45\ m^2 + 11.25\ m^2 - 0.00\ m^2)}{170040.00\ m^2} \times 100 = 0.11\ \%$	



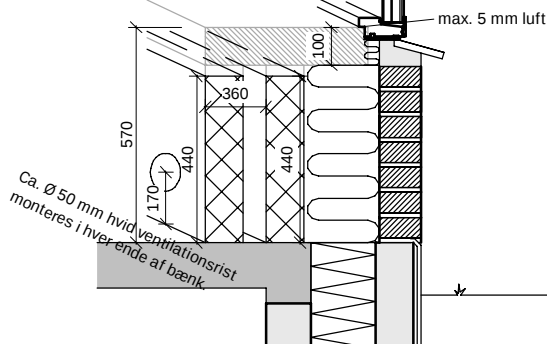
Se plantegning for placering af ovenlys langs facade/tagryg - altså vinkelret på dette principsnit

Placering af ovenlysvindue v. 25° tag

Krav til lysningsareal jf. BR18 §379			
Gulvareal	Antal vinduer	Samlet glasareal	Samlet glasareal udgør % af gulvareal
Køkken/Alrum			
36.04 m²	5	8.40 m²	22.89%
Soveværelse			
13.13 m²	2	1.55 m²	11.41%
Stue			
21.80 m²	3	6.70 m²	30.08%
Værelse 1			
11.29 m²	1	1.80 m²	15.58%
Værelse 2			
11.37 m²	1	1.80 m²	15.48%
Værelse 3			
10.40 m²	1	1.80 m²	16.91%
Værelse 4			
7.57 m²	1	1.55 m²	19.97%

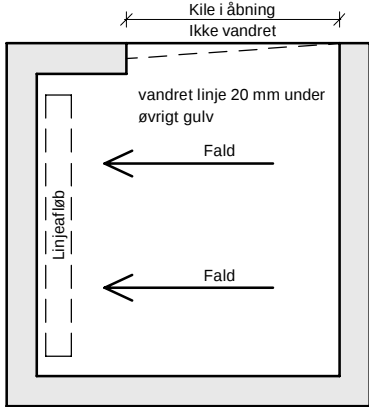
Shampoohylde

Overflade bæk:
Glasvæv/filt monteres og malerbehandles.
Top monteres af indv. mur.



Siddebænk

Faldopbygning i kvadratisk bruseniche



Ok. afløbsrist 36 mm under gulv målt i døråbning
afløbet skal justeres så det er vandret

Fald i bruseniche

Byggesag: Brunhøjvej 16, 7950 Erslev

Bygherre: Hanne og Jørgen

Emne: Plantegning

Hybel Nord A/S
Hobrovej 448 C
9200 Aalborg SV
Tlf.nr.: 86 60 10 70
Mail: info@hybelhuse.dk

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

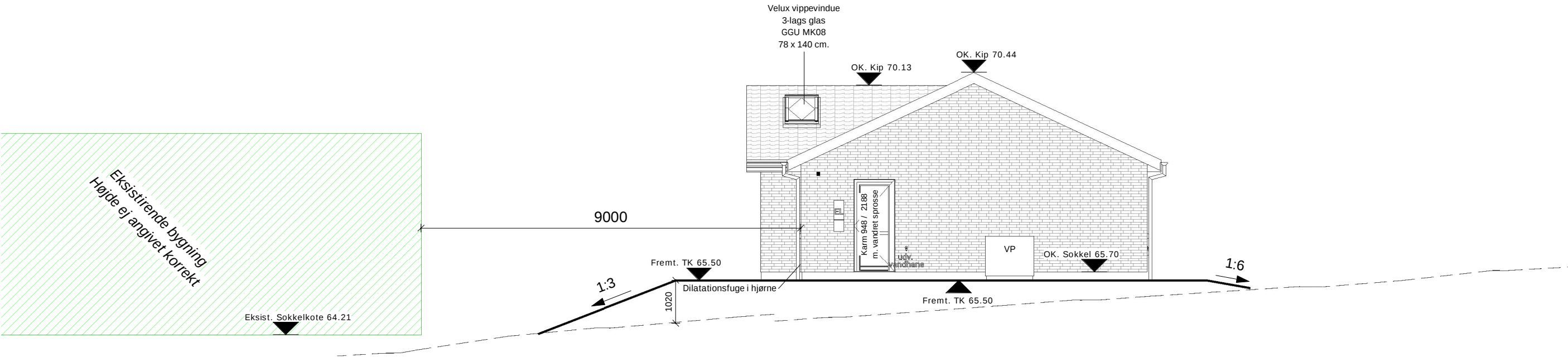
Proj.: DHE Dato.: 05-05-2025

Mål: 1:75 Sagsnr.: 132788

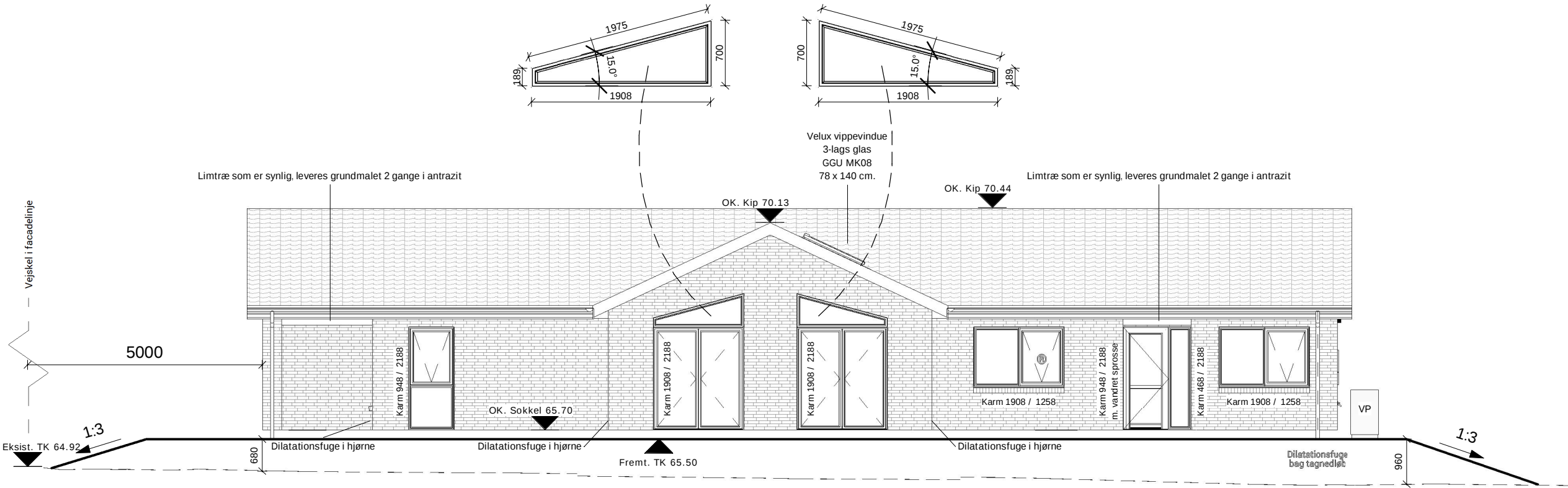
Matr.nr.: Overgård, Sundby 1b

Tegn.nr.:





FACADE MOD NORD



FACADE MOD ØST

- Tag: Præfab. gitterspær 25° m. lige gavle - sorte betontagsten
- Facade: EW2542 - Laika lys/beige, blødstrøgne - Stern fibercement cedral-træstruktur i farven antrazit, underbeklædning i udhæng i farven hvid
- Vinduer: Rational AURA+ træ/aluvinduer hvid indv. / antrazit udv. (Ral 9010 / 2100 sablé)
- Varmekilde.: Luft/væske Varmepumpe

Byggesag: Brunhøjvej 16, 7950 Erslev

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre:	Hanne og Jørgen	Proj.:	DHE	Dato.:	05-05-2025
Emne:	Facader	Mål:	1:100	Sagsnr.:	132788
		Matr.nr.:	Overgård, Sundby 1b		

Hybel
Hybel Nord A/S
Hobrovej 448 C
9200 Aalborg SV
Tlf.nr.: 86 60 10 70
Mail: info@hybelhuse.dk

Tegn.nr.: