



Kogsbøllevej 27
5800 Nyborg

Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

14-08-2025

Sagsnr.:
S2025-7106

Sagsbehandler:
Stina Phillip Voss

Telefon: 6333 6825

spv@nyborg.dk

Send altid personfølsomme
oplysninger via din digitale postkasse
på borger.dk

Landzonetilladelse til B&B-værelser og kursusvirksomhed samt parkeringsareal

Sendt med digital post til ejendommens ejer og med e-mail

Beliggenhed:	Kogsbøllevej 27, 5800 Nyborg
Matrikel:	10a, Kogsbølle By, Vindinge
BFE-nummer:	100008916
Byggearbejdets art og omfang:	Lovliggørelse - indretning af Refugium (kursusvirksomhed) og 4 Bed & Breakfast værelse i en del af stuehuset samt parkeringsareal

I har den 23-04-2025 med supplerende oplysninger af 16/23-06-2025 ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til 4 Bed & Breakfast værelse i en del af stuehuset, Refugium (kursusvirksomhed) samt parkeringsareal på ca. 700 m² på ovennævnte ejendom.

Ejendommen er beliggende i landzone i det åbne land uden for landsbyafgrænsning omkring de større landsbyer, jf. Kommuneplan 2021. Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

Ejendommen er en landbrugsejendom på 2,8 ha med stuehus på 259 m² og driftsbygninger på i alt 1.059 m².

Den ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede areal kræver landzonetilladelse jf. planlovens §35, stk. 1.

Ansøgte projekt:

B&B:

Der ansøges om etablering af 4 Bed & Breakfast værelser i stueplan. 4 dobbeltværelser med plads til i alt 8 overnattende gæster.

Bed & Breakfast værelserne etableres i eksisterende stuehus med et areal på ca. 50 m².

Værelserne vil kunne bookes af offentligheden via bl.a. Airbnb. Der vil blive tilbydes morgenmad i egen spisesstue.

Refugium (kursusvirksomhed):

Refugium med fokus på stressreduktion og mental fordybelse.

Kurserne vil primært foregå udendørs i de forskellige "rum" i terapihave. Ved dårligt vejr skal shelterne fungere som læg skure – og i vinterhalvåret når det er meget koldt inde i spisesstuen i stuehuset. (Der er endnu ikke givet landzonetilladelse/byggetilladelse til shelterne)

Der forventes afholdt ca. 3 kurser om måneden af 1-2 dages varighed. Antal kursister pr. kursus ca. 12. Alle kan ikke overnatte, så enkelte deltagere vil skulle finde overnatning i nærområdet.

Forventet antal biler ca. 5-10 pr. gang

Parkeringsareal:

Parkering til B&B gæster og kursister kan ske i gården eller på parkeringsarealet ved gården.

Der etableres et parkeringsareal på $22 \times 32 = 704 \text{ m}^2$ med stabilgrus.

Temaanalyse:

Ejendommen er omfattet af temaer for større sammenhængende landskabsområde og kystnærhedszonen.

Større sammenhængende landskabsområde:

I henhold til kommuneplan 2021 "skal de større sammenhængende landskabsområder friholdes for etablering af større bebyggelse og større tekniske anlæg, med mindre det kan sikres, at hensynet til de landskabelige værdier kan løses tilfredsstillende."

Udpegningen og retningslinjerne skal medvirke til at sikre, at det åbne land fortsat rummer karakteristiske og oplevelsesrige landskaber.

Kystnærhedszonen:

I henhold til kommuneplan 2021 "skal kystnærhedszonen friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnær placering, og derved beskytte kommunens værdifulde kystlandskaber mod unødige ændringer. Offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges."

Det vurderes at indretning af 4 B&B værelser og kursusvirksomheden i bestående stuehus med tilhørende parkeringsareal ikke vil hindre beskyttelsesinteresserne vedr. kysten eller landskabet.

Afgørelse:

Nyborg Kommune vurderer, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele tilladelse til lovliggørelse af Refugium (kursusvirksomhed) og 4 Bed & Breakfast værelse i en del af stuehuset samt et parkeringsareal på 704 m^2 .

Nyborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser:

- Bed & Breakfast værelserne kun må anvendes som "hotelvirksomhed", jf. sommerhuslovens § 1, stk. 5, hvorefter der skal være tale om selvstændig virksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering.

Det er derfor et krav, at:

- Værelserne skal kunne bestilles og anvendes af udefrakommende personer (offentligheden).
- Der skal være mulighed for servering. Det vil sige mulighed for, at der i tilknytning til værelserne kan købes og blive serveret mindst et måltid – f.eks. morgenmad.
- Da tilladelsen til indretning og anvendelse af værelserne til brug for Bed & Breakfast tager afsæt i, at værelserne etableres i tilknytning til ejendommens beboelsesbygning, er det et vilkår, at ejeren af Bed & Breakfast-virksomheden har adresse på og bebor ejendommens stuehus.
- at den ændrede anvendelse til Bed & Breakfast værelser udføres som beskrevet i fremsendt tegningsmateriale af 23-06-2025.
- Vilkåret tinglyses af kommunen på ejers regning.
- at udvendige bygningssider, herunder tage kun fremtræder i jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, italiensk rødt, dodenkop) eller hvidt, sort eller ved nævnte farvers blanding.
- at al hegning inden for 2,5 meter af skel udføres som levende hegn, og eksisterende levende hegn bevares.
- at betingelser i Vej og Trafik's tilladelse af 12-08-2025 til ændring af benyttelse af adgang til Kogsbøllevej overholdes.
- at eventuel skiltning skal ske efter regler for skiltning i det åbne land i "Skiltepolitik – administrationsgrundlag for facade- og reklameskilte 2016".
<https://www.nyborg.dk/da/demokrati-og-indflydelse/udvikling-af-vores-kommune/politikker-og-strategier/politikker/>

Vurdering af mulig påvirkning af natura 2000 områder og bilag IV arter

Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 1,4 km. Det kan derfor udelukkes, at projektet – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000 område væsentligt.

Realisering af projektet forudsætter ikke nedlæggelse eller påvirkning af potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter, og projektet vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

Naboorientering:

Der er ikke afholdt naboorientering, da det ansøgte vurderes til at være af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35, stk. 5.

Øvrige bemærkninger:

Landzonetilladelsen gælder udelukkende i forhold til planloven. Landzonetilladelsen er først gældende når klagefristen er udløbet, og kun såfremt der ikke er indkommet en klage til klagenævnet over afgørelsen.

Hvis landzonetilladelsen ikke er udnyttet inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Landzonetilladelsen er udnyttet, når der er fremsendt en byggeansøgning.

Du skal være opmærksom på, at der udover landzonetilladelsen kræves byggetilladelse til det ansøgte, der skal være givet før byggearbejdet må påbegyndes. Byggetilladelsen skal ansøges gennem

www.byggeomiljoe.dk.

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Stina Phillip Voss på telefon 63336825 eller e-mail: spv@nyborg.dk.

Byggetilladelse kan ikke udstedes før klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger regnet fra annonceringsdatoen. Du skal være opmærksom på, at en eventuel klage over landzonetilladelsen vil medføre, at byggesagen ikke kan behandles, før klagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Hvis der under gravearbejdet fremkommer oldsager, fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal Østfyns Museer, Landskab og Arkæologi, Vikingevej 123, 5300 Kerteminde straks underrettes på telefon 65 32 16 67 / 23 96 79 71 eller mail Landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk

Der henvises til bestemmelser om beskyttelse af fortidsminder i museumslovens kap. 8, §§ 24-27.

Klagevejledning til afgørelse om landzonetilladelse:

Afgørelsen efter planloven kan, jf. planlovens § 58, stk. 1 og § 59, påklages til Planklagenævnet af:

- Erhvervs- og Vækstministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald (herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker)
- Landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Du klager via klageportalen, som du finder via naevneneshus.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Nyborg 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.

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 på nævnets hjemmeside naevneneshus.dk.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter afgørelsen. Hvis fristen udløber i weekenden eller på en helligdag, forlænges den til følgende hverdag. Kommunen sender det materiale, der er indgået i sagens behandling til Planklagenævnet, jf. Planlovens § 60. Hvis der klages, vil ansøger og ejer blive underrettet.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen, jf. § 62, stk. 1. i Planloven.

Annonceringsdato:

Tilladelsen annonceres på Nyborg Kommunes hjemmeside www.nyborg.dk 15-08-2025.

Kopi af dette brev er sendt som e-mail til orientering til:

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn
Danmarks Naturfredningsforening
Friluftsrådet, Fyn Nord
Østfyns Museer
Arkæologi Sydfyn
Erhvervsstyrelsen

Lars.hj@outlook.dk
dnnyborg-sager@dn.dk
fynnord@friluftsraadet.dk
landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk
arkaeologi@ohavsmuseet.dk
planloven@bpst.dk

Tegninger:

Overzicht: Kogsbøllevvej 27, 5800 Nyborg - stuehuset



Oversigt over parkering:

Parkeringsforhold på gårdspladsen

Areal: 17 x 23 m

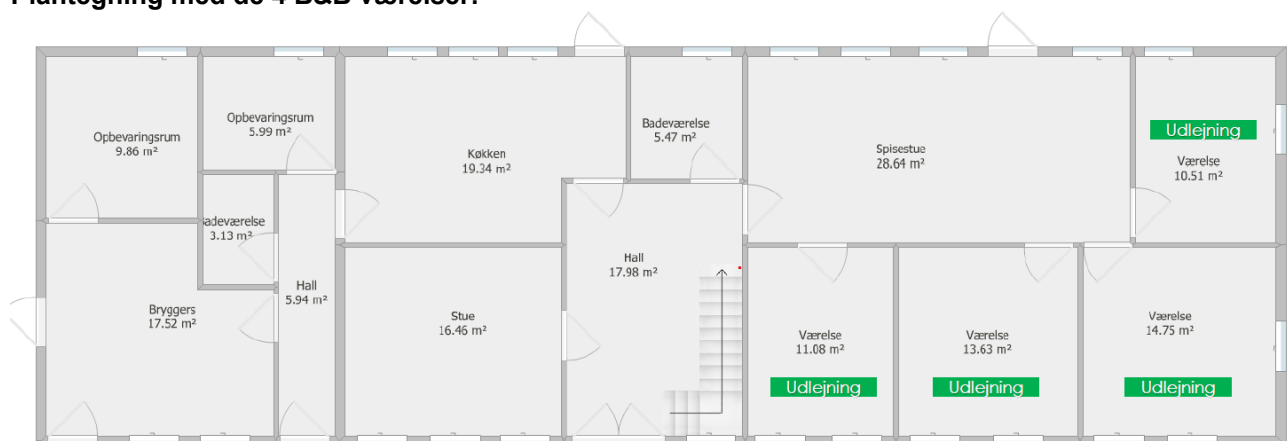


Parkeringsforhold udenfor bygningerne

Areal: 22 x 32 m



Plantegning med de 4 B&B værelser:



Med venlig hilsen

Stina Phillip Voss
Byggesagsbehandler