Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

2-10-2026

Sagsnr.:
S2025-5874

Sagsbehandler:
Stina Phillip Voss

Telefon: 6333 7065

byggesag@nyborg.dk

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

vaag arkitekter
Att.: Amalie Okholm Sørensen
Hverringevej 185
5300 Kerteminde

Landzonetilladelse til 3 B&B værelser

Beliggenhed:	**Risingevej 7C, 5540 Ullerslev**
Matrikel:	**1a, Risinge Hgd., Flødstrup**
BFE-nummer:	**9584245**
Byggearbejdets art og omfang:	
Indretning af 3 værelser til Bed and Breakfast med eget bad i byg. nr. 2 i BBR (Elevfløjen) og ændring af byg. nr. 6 (forvalterboligen) fra Bed and Breakfast til beboelse	

Du har med fuldmagt fra ejer ansøgt om landzonetilladelse til indretning af 3 værelser/lejligheder til B&B med eget bad i byg. nr. 2 i BBR (Elevfløjen) og ændring af byg. nr. 6 (forvalterboligen) fra B&B til beboelse på ovennævnte ejendom.

Ejendommen er beliggende i landzone i det åbne land uden for landsbyafgrænsning omkring de større landsbyer, jf. Kommuneplan 2025. Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

Ejendommen er en landbrugsejendom på 71 ha.

Der er i 2013 givet landzone- og byggetilladelse til ændring af hovedbygningen (byg. nr. 1) og del af forvalterboligen (byg. nr. 6) til herregårdsferie.

I hovedbygningen gives tilladelse til 10 værelse, 4 badeværelser et antal opholdsstuer i alt 620 m² samt 45 m² køkken i forvalterboligen.

I 2014 gives byggetilladelse til istandsættelse af nordfløjen (byg. nr. 6), etape 2, for anvendelse til konference- kursusvirksomhed.

<u>Ansøgte projekt:</u>

Risingevej 7C, 5540 Ullerslev (byg. nr. 2) ønskes ændret fra lager til 3 værelser/lejligheder til Bed and Breakfast med eget bad, som udvidelse af de eksisterende forhold i hovedbygningen.

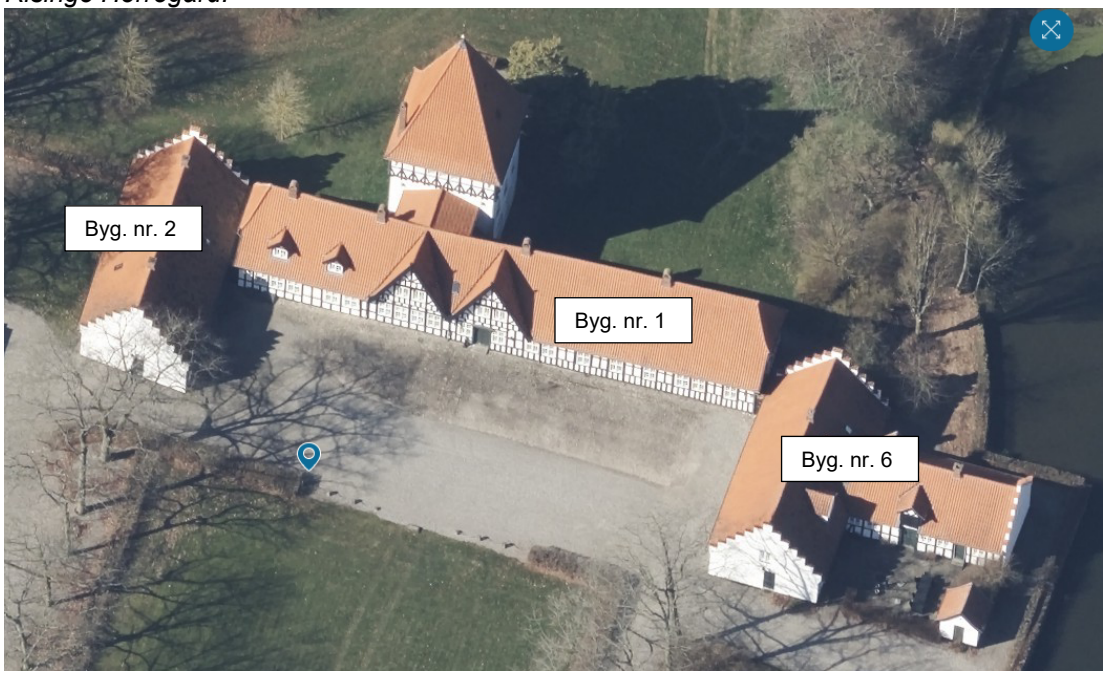
Bygningen er oprindeligt bygget som elevværelser til landbrugs- og huselever på Risinge Gods og har derved oprindeligt været anvendt til beboelse, men står i dag uden funktion.
Bygningen er fredet under Slots- og Kulturstyrelsen. Slots- og Kulturstyrelsen har godkendt ændringerne af byg. nr. 2.

I samme ombæring bliver bygningen betegnet Risingevej 7A (byg. nr. 6), igen anvendt som bolig og de fungerende 5 B&B værelser i denne bygning vil blive benyttet til beboelse.

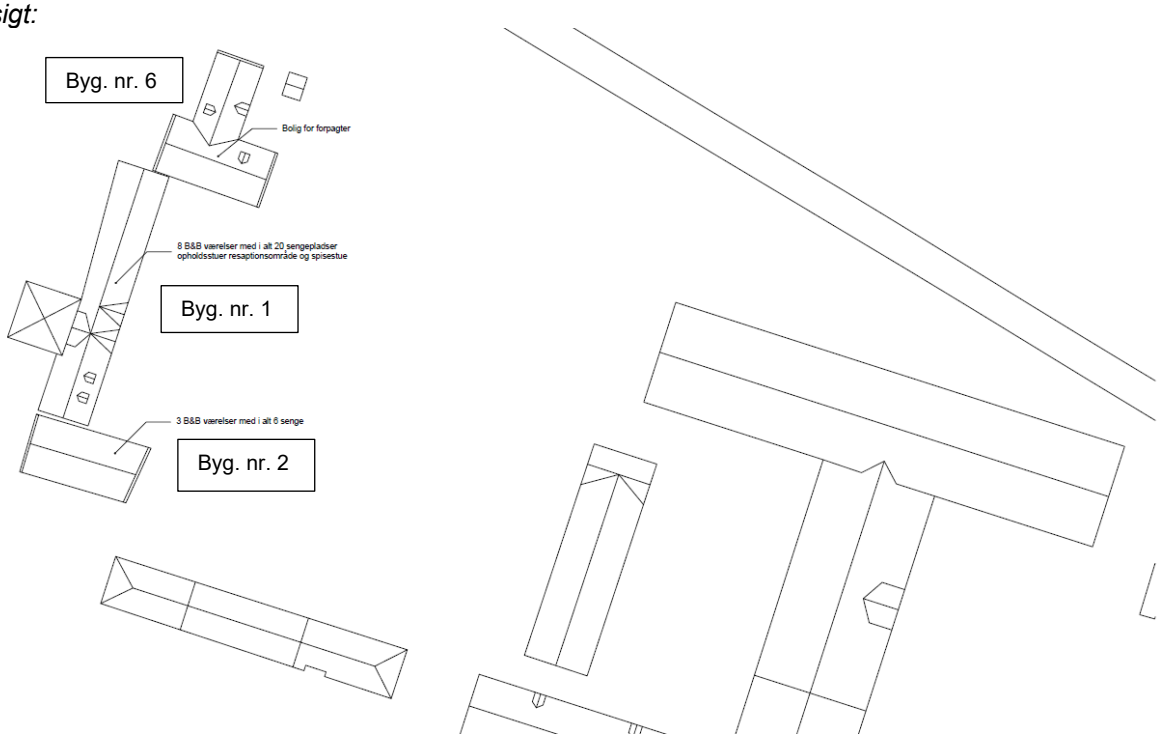
Der forventes ikke øget pres på hverken udenomsarealer eller veje i forbindelse med ændringerne. Der angives areal udlagt til parkering på vedlagte oversigtstegning.

I forbindelse med den ændrede anvendelse ændres der ikke på de udvendige rammer. Facader vil forblive som de er i dag.

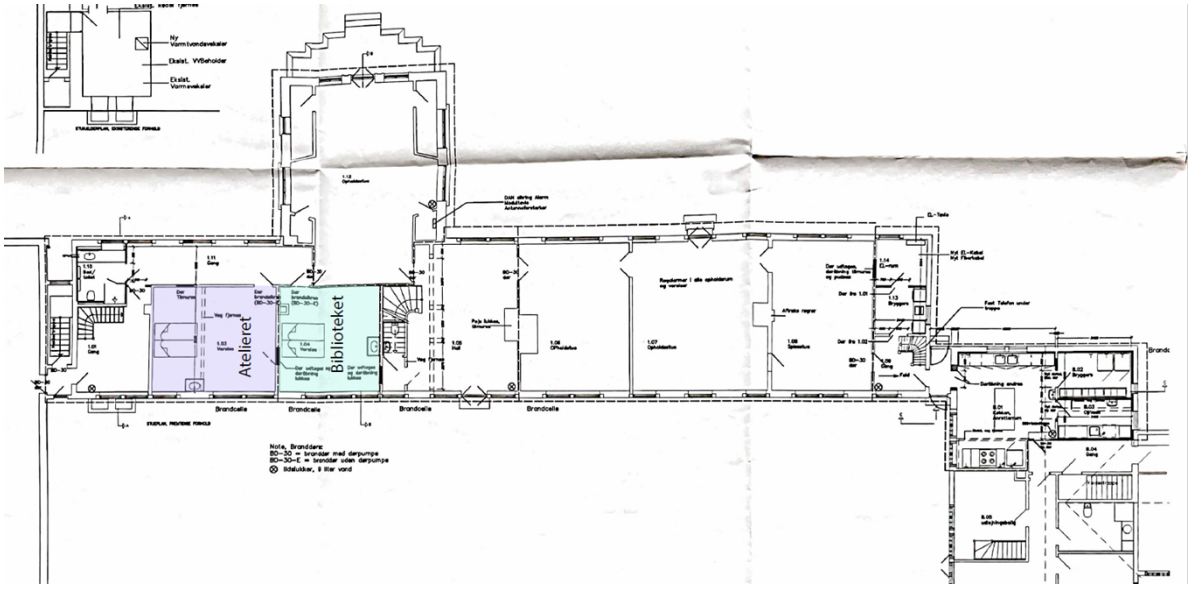
Risinge Herregård:



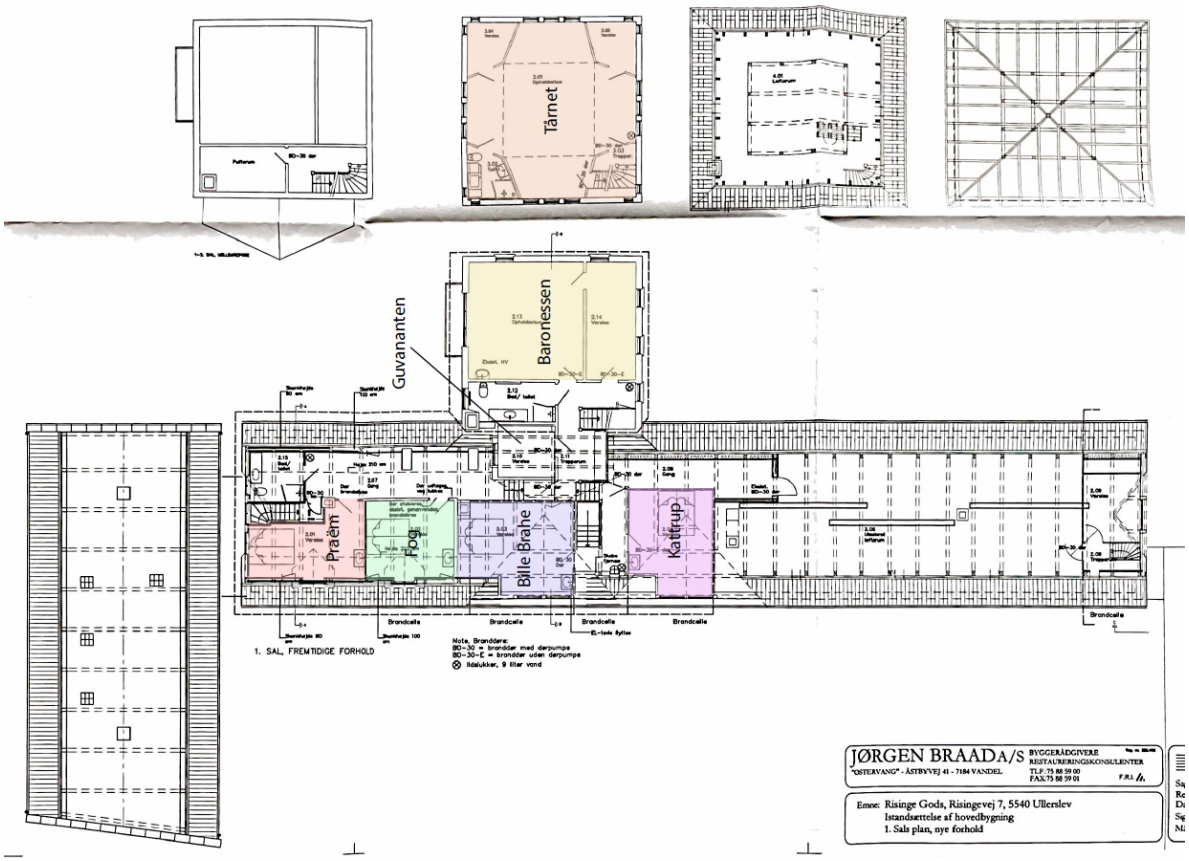
Oversigt:



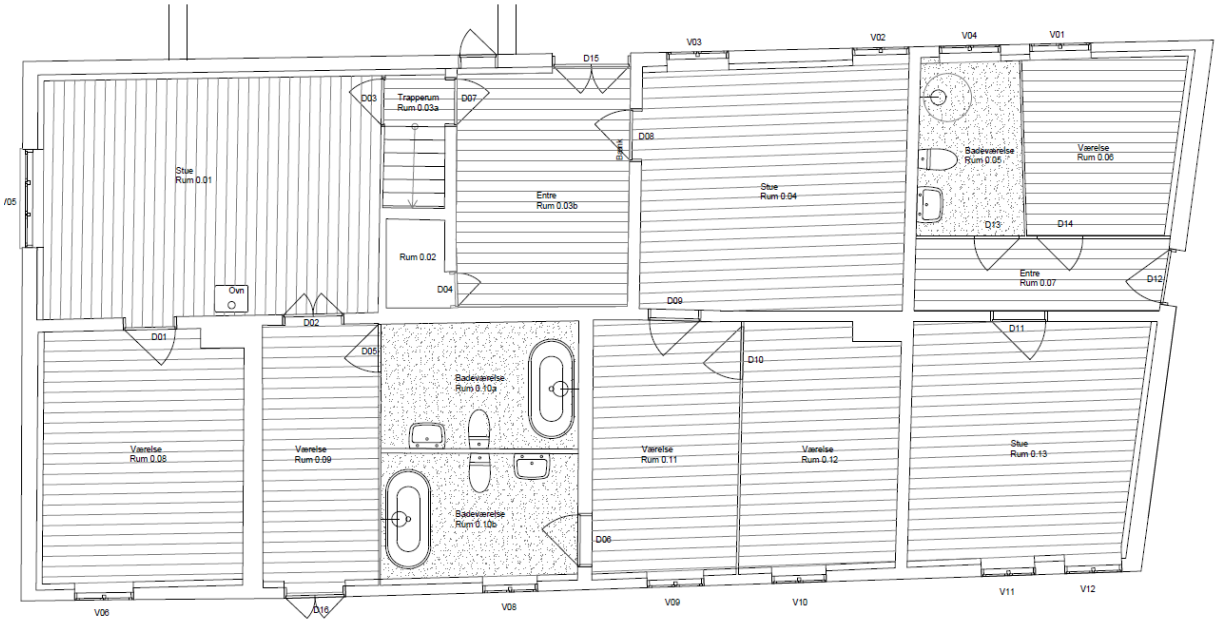
Byg. nr. 1 hovedbygningen med 2 B&B værelser i stueplan – køkken i byg. nr. 6



Byg. nr. 1 hovedbygningen med 6 B&B værelser på 1. sal og 2 sal.



Byg. nr. 2 – fremtidig forhold - 3 B&B værelser/lejligheder med eget bad:



Temaanalyse:

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

Større sammenhængende landskabsområde:

I henhold til kommuneplan 2025 ”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 2025 ”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.”

Da der er tale om en ændret anvendelse af eksisterende bygninger vurderes ændringen ikke at være til hindre for beskyttelsesinteresserne vedr. landskabet eller kysten.

Afgørelse:

Nyborg Kommune vurderer, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele landzonetilladelse til indretning af 3 værelser/lejligheder til Bed and Breakfast med eget bad i byg. nr. 2 i BBR og ændring af byg. nr. 6 fra Bed and Breakfast til beboelse.

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

Tilladelsen begrundes med at ændringerne ske i eksisterende bygninger.

Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser, der tinglyses af kommunen på ejers bekostning i henhold til planlovens § 55:

- 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.
  - At ejeren eller forpagter af Bed & Breakfast - virksomheden har adresse og bebor ejendommen.

- at ændringer udføres som ansøgt.
- at der ansøges om udvides af eksisterende spildevandsanlæg.
- 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 4,3 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 tilladelsen ikke er udnyttet inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Tilladelsen 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.bygogmiljoe.dk. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Stina Phillip Voss på telefon +4563336825 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 for så vidt angår retlige spørgsmål, 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 afgørelsens annonceringsdato. 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 sagen påklages, så vil den have opsættende virkning (dvs. at tilladelsen ikke kan udnyttes), medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

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

Annonceringsdato:

Tilladelsen annonceres på Nyborg Kommunes hjemmeside www.nyborg.dk 03-10-2026.

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

Arkæologi Sydfyn	arkaeologi@ohavsmuseet.dk
Danmarks Naturfredningsforening	dnnyborg-sager@dn.dk
Friluftsrådet	fkjerulf@mail.dk
Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn	aaksel334@gmail.com
Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn	Lars.hj@outlook.dk
Friluftrådet, Fyn Nord	fynnord@friluftsraadet.dk
Østfyns Museer	landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk

Med venlig hilsen

Stina Phillip Voss
Byggesagsbehandler