Kerteminde Kommune

Teknik, Klima og Byudvikling

Lindøalleen 51
5330 Munkebo
Tlf.: 65151440
byg@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk

Dato: 11. november 2026

Kontakt
Byggesagsafdelingen
mail: byg@kerteminde.dk
tlf.: 65151440

Byggesagsnr.: S2026-5971
Ejendoms Nr.:

Bo Brun Nielsen
Høstlyngen 16
5270 Odense N

Landzonetilladelse til etablering af bolig nr. 2 i tiloversbleven bygning

Kerteminde Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af bolig nr. 2 i tiloversbleven bygning på ejendommen Brabækvænget 6C, 5550 Langeskov med matr.nr. 47a Rynkeby By, Rynkeby.

Bygning 2 på BBR er oprindeligt opført som snedkerværksted og er senere ændret til gildestue/gæsteværelse og garage, ligesom der i 2003 er etableret en bolig i den nordlige del, der tidligere var lager. Der er i 2021 meddelt landzonetilladelse til ændret anvendelse af den resterende del til en feriebolig med eget køkken og bad, tre ferieværelser med to fælles toilet/bad, lounge og spiseområde samt produktionskøkken, hvor der laves mad til overnattende gæster (hoteldrift) og til produktion af mad ud af huset (catering).
Der er meddelt byggetilladelse til Bed & Breakfast (de tre ferieværelser) og til produktionskøkken. Der er ikke søgt eller meddelt byggetilladelse til ferielejligheden og landzonetilladelsen er således ikke udnyttet i forhold til etablering af ferielejlighed. Den sydlige del, hvor ferielejlighed ikke er etableret er registreret som indbygget udhus.

Grundet salg af ejendommen skal der ikke længere drives Bed & Breakfast og denne del af bygningen søges nu ændret til en helårsbolig.

Lovgivning
I henhold til planlovens §35, stk. 1., kræver etablering af bolig nr. 2 i tiloversbleven bygning en landzonetilladelse.

Afgørelse
Kerteminde Kommune meddeler herved landzonetilladelse til etablering af bolig nr. 2 i tiloversbleven bygning på ejendommen Brabækvænget 6C, 5550 Langeskov med matr.nr. 47a Rynkeby By, Rynkeby, i henhold til §35, stk.1 jf. §35, stk. 10, i bekendtgørelse af lov om planlægning, lbk.nr. 572 af 29/05/2024.

Tilladelsen er meddelt på vilkår, der fremgår af næste afsnit.

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de rette myndigheder, herunder tilladelse efter jordforureningsloven.

Tilladelsen bortfalder hvis den ikke udnyttes inden 5 år gældende fra klagefristens udløb.

Kerteminde Kommune

Teknik, Klima og Byudvikling

Lindøalleen 51
5330 Munkebo
Tlf.: 65151440
byg@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk

Dato: 11. november 2026

Kontakt
Byggesagsafdelingen
mail: byg@kerteminde.dk
tlf.: 65151440

Byggesagsnr.: S2026-5971
Ejendoms Nr.:

Vilkår
Det er en forudsætning for tilladelsen, at følgende vilkår overholdes:

- Den tidligere Bed & Breakfast må ikke tages i brug til helårsbolig før det er dokumenteret at jordforureningslovens § 8 er overholdt.

- Boligen er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m^2 efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11

Baggrund for afgørelsen
Ejendommen er en beboelsesejendom på 3.796 m^2 beliggende i det åbne land i landzone udenfor kommuneplanens rammer.
På ejendommen er registreret et enfamiliehus på 155 m², erhvervsmæssig Bed & Breakfast på 317 m², anden enhed til helårsbeboelse på 122 m², indbygget udhus på 82 m², drivhus på 10 m² og udhus på 10 m².

Ejendommen er beliggende indenfor et område der i Kerteminde Kommunes kommuneplan 2025-2037 er udpeget med ønsket skovrejsning. Områder, der er udpeget til ønsket skovrejsning, skal friholdes for arealanvendelser og anlæg, der kan virke hindrende for skovrejsning.

Derudover er del af ejendommen udpeget som lavbundsareal i Kerteminde Kommunes kommuneplan 2025-2037, dog ikke hvor det ansøgte etableres.

Derudover er der ingen særlige naturbeskyttelses- eller fredningsinteresser på ejendommen.

Der er i 2013 meddelt afslag på ansøgning om landzonetilladelse til etablering af helårsbolig på ca. 80 m² i samme bygning – den del der nu er registreret som udhus, med begrundelse om at modvirke byspredning i det åbne land, idet etablering af helårsboliger i eksisterende bygninger på det tidspunkt vurderedes på sammen måde som opførelse af ny boligbebyggelse.

Planloven blev i 2017 revideret, og der blev, med indførelse af §35, stk. 10 åbnet op for muligheden for at meddele tilladelse til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil.
Efter praksis opfattes bestemmelsen sådan, at der som udgangspunkt bør gives en landzonetilladelse, hvis betingelserne er opfyldt, og at der derfor kun bør gives afslag, hvis væsentlige landskabelige, naturmæssige, planlægningsmæssige eller andre interesser taler væsentligt imod en tilladelse.

Det er Kerteminde Kommunes vurdering, at projektet vil kunne gennemføres uden at tilsidesætte ovenstående interesser, idet der er tale om etablering af bolig nr. 2 i tiloversbleven bygning, der er egnet til formålet og hvor der ikke er væsentlige landskabelige, naturmæssige, planlægningsmæssige eller andre interesser taler væsentligt imod en tilladelse.

Kerteminde Kommune har vurderet at en tilladelse til ansøgte ikke vil stride imod landzonebestemmelser og hensynet bag planlovens kyst- og landzonebestemmelser.

Natura 2000-områder
Kerteminde Kommune må ikke meddele tilladelser og dispensationer til projekter, der kan skade de internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000 områder) eller de strengt beskyttede arter, jf. EU-Habitatdirektivet og det tilhørende bilag IV. Kerteminde Kommune skal derfor vurdere den mulige påvirkning i sagsbehandlingen.

Kerteminde Kommune

Teknik, Klima og Byudvikling

Lindøalleen 51
5330 Munkebo
Tlf.: 65151440
byg@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk

Dato: 11. november 2026

Kontakt
Byggesagsafdelingen
mail: byg@kerteminde.dk
tlf.: 65151440

Byggesagsnr.: S2026-5971
Ejendoms Nr.:

Nærmeste beskyttede internationale naturbeskyttelsesområde til ansøgte ændring ligger ca. 370 m mod syd og vest. Der er tale om Natura 2000-område nr. 113 Urup Dam, Brabæk Mose, Birkende Mose og Illemose.

Kerteminde Kommune har ikke kendskab til bilag IV-arter på ejendommen. Der kan dog potentielt være flagermus i området, men disse vurderes ikke at blive påvirket negativt af ansøgte projekt.

Kerteminde Kommune vurderer derfor, at det ansøgte ikke i sig selv eller i kumulation med andre projekter vil skade bilag IV-arter eller arter og naturtyper i Natura 2000-området. Kommunen vurderer desuden, at landzonetilladelsen ikke vil hindre opnåelse af gunstige bevaringsstatus for arterne eller naturtyperne i Natura 2000-området. Kerteminde Kommune vurderer derfor, at en nærmere konsekvensvurdering ikke er påkrævet.

Naboorientering
Ansøgningen er sendt i naboorientering, i perioden 2. oktober 2026 til 16. oktober 2026, i henhold til planlovens §35, stk. 4. Kerteminde Kommune har modtaget nedenstående kommentarer til ansøgningen.

Ejer af Brabækvænget 12 skriver blot ”Nej tak”

Ejer af Brabækvænget 10 er kommet med kommentarer om, at eksisterende afløbsforhold skal lovliggøres, at vejrabatten er fjernet og at der parkeres helt frem til asfaltkanten, hvilket medfører forringede oversigtsforhold.

Kerteminde Kommunes bemærkninger til de indsendte kommentarer:

Formålet med naboorientering i landzonesager er grundlæggende at sikre, at kommunen får et så oplyst beslutningsgrundlag som muligt, før der træffes afgørelse om en landzonetilladelse. Naboorienteringen giver berørte naboer mulighed for at fremkomme med oplysninger og synspunkter om projektets påvirkning af omgivelserne. Naboorienteringen er således ikke et redskab til at give naboer vetoret.

Oversigtsforhold og parkering ud over matrikelskel mod offentlig vej er forhold, som hører under færdselsloven og dermed ikke er omfattet af planloven. Det er i forbindelse med sagens behandling vurderet at der er tilstrækkeligt areal til, at parkering kan ske på egen grund.
Det er i forbindelse med sagens behandling vurderet at eksisterende lovlige spildevandsløsninger har tilstrækkelig kapacitet. Det forhold at der, udover de godkendte afløbsløsninger, eventuelt også er etableret ulovlige forhold vurderes ikke at kunne begrunde et afslag.
Bemærkninger om eksisterende afløbsforhold og oplysninger om ændret belægning på rabatarealet er videregivet til henholdsvis Miljøafdelingen og Trafikafdelingen.

Det er kommunens vurdering, at de indkomne kommentarer ikke indeholder oplysninger om planmæssige hensyn, der kan begrunde et afslag til det ansøgte.

Kerteminde Kommune

Teknik, Klima og Byudvikling

Lindøalleen 51
5330 Munkebo
Tlf.: 65151440
byg@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk

Dato: 11. november 2026

Kontakt
Byggesagsafdelingen
mail: byg@kerteminde.dk
tlf.: 65151440

Byggesagsnr.: S2026-5971
Ejendoms Nr.:

Offentliggørelse
Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort d.d. på kommunens hjemmeside, www.kerteminde.dk, under 'Aktuelle høringer og afgørelser'. Landzonetilladelsen må først udnyttes 4 uger efter at tilladelsen er offentliggjort. En eventuel klage over afgørelsen har opsættende virkning med mindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Venlig hilsen

Kerteminde Kommune
v. Stine Hansen
Bygge- og landzonesagsbehandler

Vedlagt Situationsplan
Plantegning
Klagevejledning

Kopi til
Østfyns Museer: Landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk og arkaeologi@ohavsmuseet.dk
Danmarks Naturfredningsforening: kerteminde@dn.dk og dn@dn.dk
Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk og kerteminde@dof.dk
Kasper Schrøder, Brabækvænget 12, 5550 Langeskov – via digitalpost
Troels Pedersen, Brabækvænget 10, 5550 Langeskov – via digitalpost
Inge-Lise Pedersen, Brabækvænget 10, 5550 Langeskov – via digitalpost

Kerteminde Kommune

Teknik, Klima og Byudvikling

Lindøalleen 51
5330 Munkebo
Tlf.: 65151440
byg@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk

Dato: 11. november 2026

Kontakt
Byggesagsafdelingen
mail: byg@kerteminde.dk
tlf.: 65151440

Byggesagsnr.: S2026-5971
Ejendoms Nr.:

Situationsplan



Plantegning



Se Kerteminde Kommunes retningslinjer for registrering af personoplysninger på: www.kerteminde.dk

Kerteminde Kommune

Teknik, Klima og Byudvikling

Lindøalleen 51
5330 Munkebo
Tlf.: 65151440
byg@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk

Dato: 11. november 2026

Kontakt
Byggesagsafdelingen
mail: byg@kerteminde.dk
tlf.: 65151440

Byggesagsnr.: S2026-5971
Ejendoms Nr.:

Klagevejledning
Du kan klage over denne afgørelse, inkl. vilkår, til Planklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra modtagelse af afgørelsen – dvs. den 9. december 2026.

Du klager via Klageportalen, som du finder via på www.borger.dk og www.virk.dk, hvor du logger på med Mit-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Kerteminde Kommune via klageportalen.

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.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet.

For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus - www.naevneneshus.dk