



Middelfart Rådhus
Nytorv 9
5500 Middelfart

Anne.VibekeMoller@middelfart.dk

Dato: 16. november 2021
Sagsnr.: 2020-016354-5

Landzonetilladelse til udstykning og opførelse af 2 boliger på Gl Assensvej 48, 5580 Nørre Aaby, matr. nr. 23h Udby By, Udby

Middelfart Kommune ønsker at udstykke 2 byggegrunde fra Gl Assensvej 48, 5580 Nørre Aaby, matr. nr. 23h Udby By, Udby med henblik på at opføre en bolig på hver af de 2 nye byggegrunde.

Både udstykningen og opførelsen af de 2 boliger forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Tilladelse

Middelfart Kommune giver hermed tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til udstykning af 2 byggegrunde fra Gl Assensvej 48, 5580 Nørre Aaby, matr. nr. 23h Udby By, Udby og opførelse af en bolig på hver af de 2 nye byggegrunde som ansøgt. Tilladelsen meddeles under forudsætning af, at boligerne opføres i overensstemmelse med den servitut om byggefelter og bebyggelsesregulerende forhold, der er tinglyst på ejendommen.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Opmærksomheden henledes på, at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet. En rettidig klage har opsættende virkning, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet. Hvis der indkommer klager, giver klageportalen besked.

Andre tilladelser

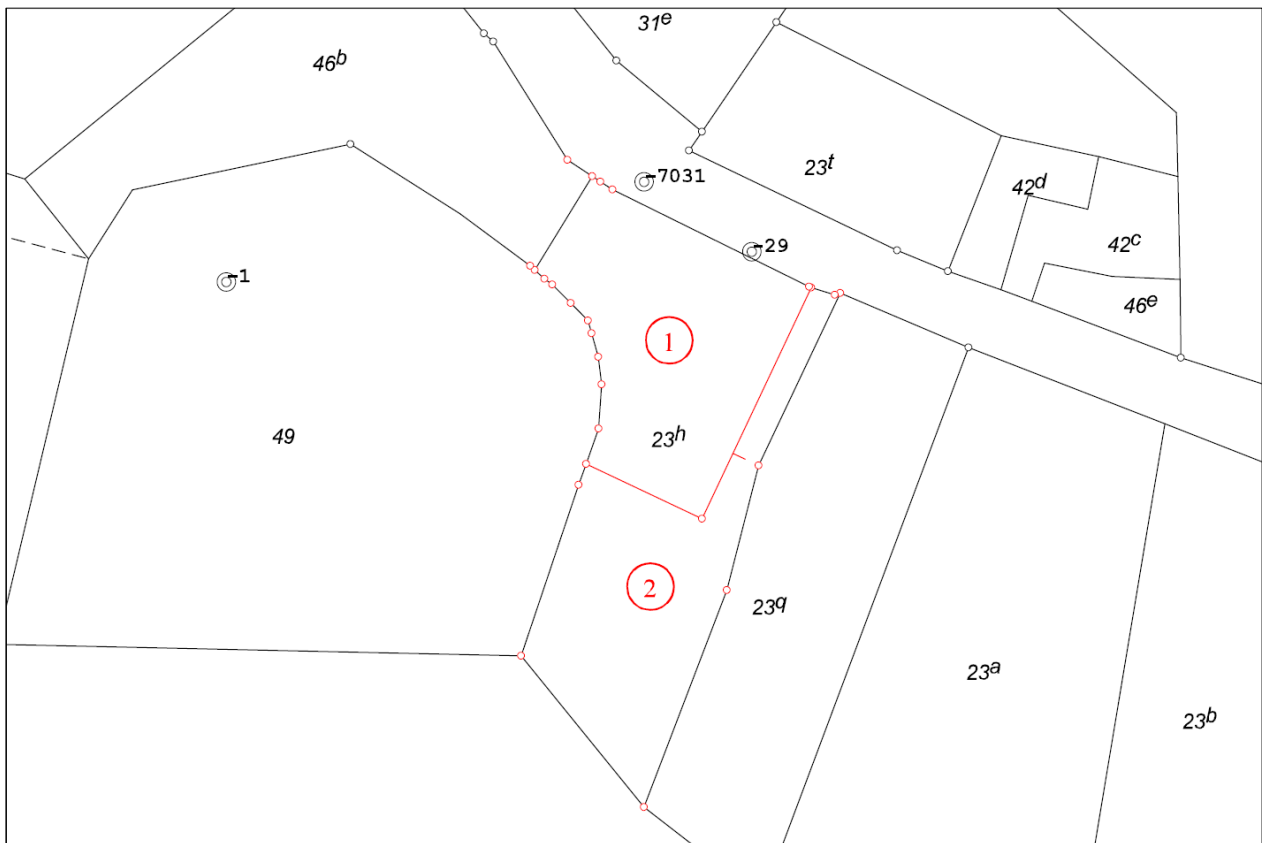
Opførelse af boligerne forudsætter tilladelse efter byggeloven. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes via www.bygogmiljoe.dk

Redegørelse

Gl Assensvej 48 består af 2 parceller, der ligger henholdsvis nord og syd for Gl Assensvej. Parcellen syd for Gl Assensvej er den gamle kro-grund, hvor Udby Kro tidligere lå. Middelfart Kommune erhvervede ejendommen i 2017 med henblik på at nedrive kroen og forskønne samt udvikle arealet. Den tidligere kro er nu nedrevet, og grunden ønskes herefter udstykket i 2 byggegrunde på henholdsvis 973 m² og 992 m². Restejendommen på 869 m², der ligger nord for Gl Assensvej, skal fortsat henligge som ubebygget areal.

Ejendommen ligger inden for landsbyafgrænsningen omkring Udby. Området er omfattet af kommuneplanramme L.05.40 for Udby, hvori områdets fremtidige anvendelse er fastlagt til landsby – primært boligformål med mindre erhverv.

Ejendommen ligger inden for Kystnærhedszonen i en afstand af ca. 1,7 km fra kysten.



Ændringskort, der viser de 2 nye byggegrunde.

Ejendommen ligger inden for kirkefredningen omkring Udby Kirke. Fredningsnævnet for Fyn meddelte den 28. april 2020 dispensation fra fredningen til det ansøgte. Fredningsnævnets dispensation blev givet under forudsætning af, at der blev tinglyst 2 servitutter – en om færdsel m.m. i forbindelse med vedligeholdelse og lignende af kirkedige, kirkemur og hæk ind mod Udby Kirke, og en med byggefelter samt bebyggelsesregulerende forhold som størrelse, udseende m.m.. Begge servitutter er efterfølgende tinglyst.

Servitutten om bebyggelsesregulerende forhold indeholder følgende bestemmelser:

- Boligbebyggelsen på delnr.1 og 2 af matr. nr. 23h skal opføres inden for de på vedhæftede kort viste byggefelter.
- Boligbebyggelsen udføres som lænehuse med et maksimalt boligareal på 200 m² med udnyttet tagetage.
- Boligbebyggelsen kan have en maksimal bredde på 7,5 meter og en maksimal længde på 19 m.
- Boligbebyggelsen udføres i maksimalt 7,5 meters højde målt fra terræn til rygning.
- Boligbebyggelsen udføres som grundmurede lænehuse i tegl, der pudses og kalkes.
- Boligbebyggelsen udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 45 og 50 grader.
- Tage tækkes med gl. dansk vingetegl i traditionel mat rød farve, med fastmurede rygninger.
- Tage udføres uden udhæng ved tagfod og gavle.
- Døre og vinduer udføres i træ.

Middelfart kommune påser som tilsynsmyndighed for fredninger overholdelsen af ovennævnte vilkår.



Rids vedrørende
 Matr. nr. 23h og 49
 Udby By, Udby
 Kommune: Middelfart
 Region: Syddanmark
 Udfærdiget 02-10-2018
 i anledning af tinglysning af servitut
 om placering af bebyggelse, bygningsudformning m.m.

Skelbillede: Geodatastyrelsen © - Kort: LIFA A/S ©

Lsp. j. nr.: 20186163 bvn
 Mål: 1: 400 A4

Blirthe Voer Andersen
 landsinspektør



LIFA A/S Assensvej 156A 5500 Middelfart
 Tlf. 64418100 www.lifa.dk e-mail land@lifa.dk

LANDINSPEKTØRER

Rids med byggefelt.

Naboorientering

Ansøgningen om landzonetilladelse har været sendt i naboorientering hos de nærmeste naboer. Der er ikke indkommet nogen bemærkninger.

Kommunens vurdering

Middelfart Kommune finder, at der er grundlag for at meddele landzonetilladelse til udstykning af de ansøgte 2 byggegrunde, da grundene ligger inden for landsbyafgrænsningen omkring Udby, og da der er tale om, at grunden også hidtil har været bebygget. Vi har ved afgørelsen samtidig lagt vægt på, at de 2 nye boliger tilpasses omgivelserne og ikke mindst kirken, hvilket sikres gennem den tinglyste servitut med byggefelter og bebyggelsesregulerende forhold.

Natura 2000 og særlig beskyttelse af visse dyrearter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område, Lillebælt ligger godt 600 m mod sydvest. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter vil påvirke Natura 2000 området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens kapitel 14.

Klagefristen er 4 uger fra annonceringen af afgørelsen. Hvis klagefristen udløber en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klageberettiget efter planloven er enhver med retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Klage til Planklagenævnet indgives ved anvendelse af digital selvbetjening. Du klager via Klageportalen, der findes på <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/>. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900,- for borgere og kr.1800,- for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Klagegebyret opkræves af Planklagenævnet.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Middelfart Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Nytorv 9, 5500 Middelfart eller teknik@middefart.dk. Middelfart Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.

Annonceringsdato

Tilladelsen annonceres på Middelfart Kommunes hjemmeside www.middelfart.dk onsdag den 17. november 2021.

Venlig hilsen

Anne Vibeke Møller
Landinspektør

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité for Middelfart, dnmiddelfart-sager@dn.dk

Friluftsrådet, fynnord@friluftsradet.dk

Middelfart Museum, mn@middelfart-museum.dk

Odense Bys Museer, museum@odense.dk

LIFA Landinspektører, bvn@lifa.dk

Naboerne, der har modtaget naboorientering