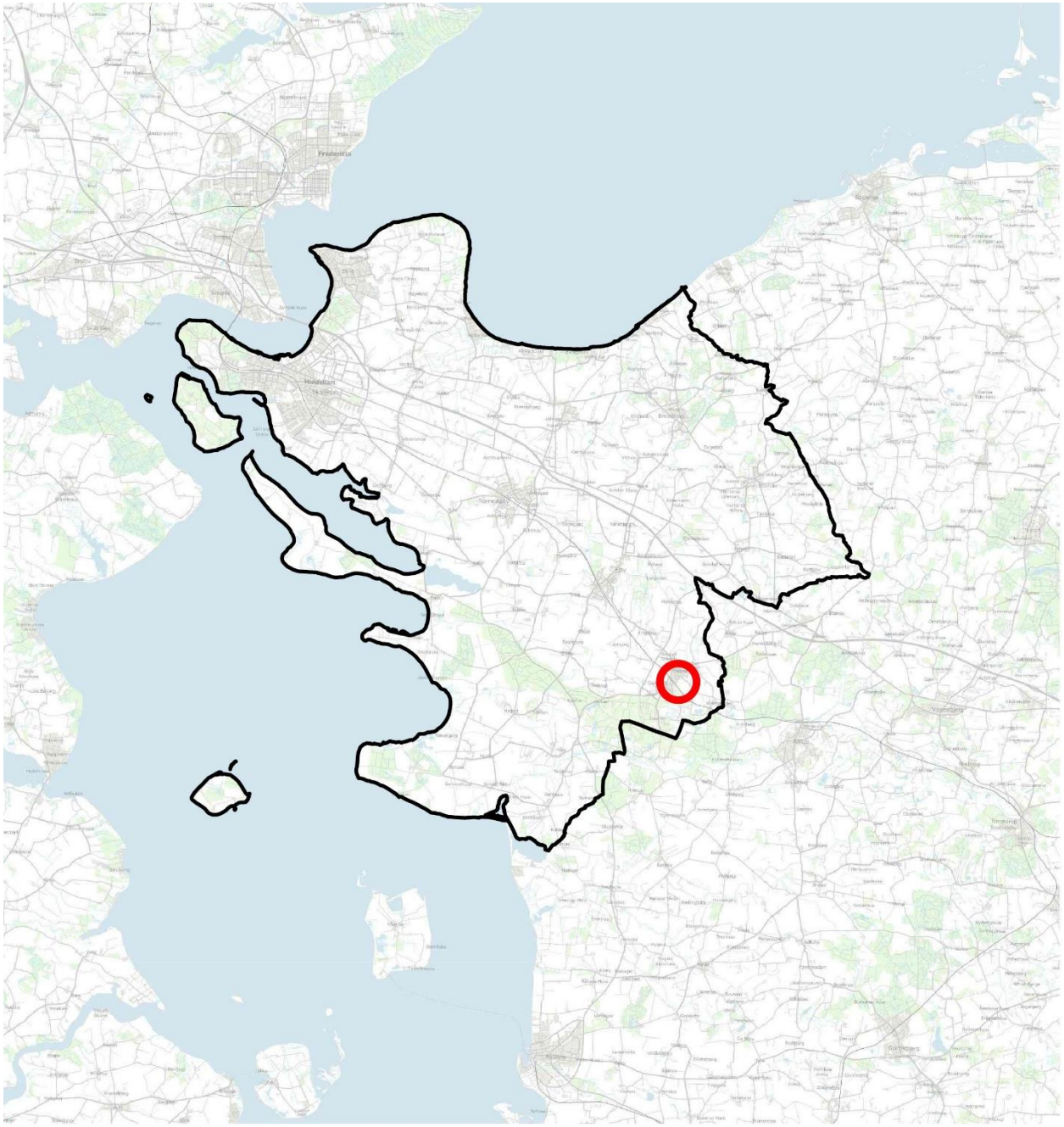


Middelfart
KOMMUNE

Udkast/Forslag til
LOKALPLAN NR. 235

For boliger ved Tårupvej i Gelsted

Oktober 2026 - Høringsperiode

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Forslaget til lokalplan skal annonceres og fremlægges offentligt. Bemærkningerne indgår i Byrådets overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først **"Lokalplan-bestemmelser"** og dernæst en **"Redegørelse"**. Lokalplan-bestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanens bestemmelser understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen. I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.

PRAKTISKE OPLYSNINGER

Forslag til lokalplan nr. 235 er vedtaget til offentliggørelse på kommunalbestyrelsens møde den fremlagt til offentlig høring i perioden fra xx.xx, 2026 til xx.xx, 2026.

Forslaget kan ses på kommunens biblioteker og hjemmeside: www.middelfart.dk. Indsigelser eller ændringsforslag skal være modtaget som digitalpost senest d. xx, xx 2026. Høringssvar vil blive offentliggjort i dagsordener ved politisk behandling af planerne.

Er du borger kan dit høringssvar sendes digitalt via MitID på borger.dk. Er du virksomhed kan dit høringssvar sendes via Virk.dk. Eller sendes til: Teknik- og Miljøforvaltningen, Nytorv 9, 5500 Middelfart.

Middelfart Kommune,
Klima-, Teknik- og Miljøforvaltningen

Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 235

For boliger ved Tårupvej i Gelsted

Indhold

Indledning **5**
Bestemmelser **11**
§ 1. Lokalplanens formål **11**
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus **11**
§ 3. Områdets anvendelse **11**
§ 4. Udstykning **12**
§ 5. Veje, stier og parkering **12**
§ 6. Tekniske anlæg **14**
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering **16**
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden **17**
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning **19**
§ 10. Grundejerforening **23**
§ 11. Miljøforhold **24**
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse . **24**
§ 13. Eksisterende planer **24**
§ 14. Servitutter **24**
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger **24**
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger **26**
Vedtagelsespåtegnelse **27**
Redegørelse **28**
Lokalplanens forhold til kommuneplanen **36**
Forhold til gældende lokalplaner **45**
Lokalplanens forhold til anden planlægning **45**
Servitutter **51**
Tilladelser fra andre myndigheder **52**

Bilagsoversigt

Kortbilag 1. Lokalplanens afgrænsning og delområder
Kortbilag 2. Bindingskort - Bygge-og beskyttelseslinjer
Kortbilag 3. Anvendelseskort

Kortbilag 4. Princip for vandveje.
Kortbilag 5. Vejledende illustration
Bilag 1. Farveskala

INDLEDNING

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3 ha, som ligger i den centrale del af Gelsted og omfatter størstedelen af matr. 9o, Gelsted By, Gelsted.

Området er beliggende i landzone og delvist i planlagt fremtidig byzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres hele området til byzone.



Figur 1 Skråfoto af Gelsted by og lokalplanområdets afgrænsning set fra syd.

Planområdet afgrænses mod nord af et boligområde med åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse og mod syd af et beplantet område, der er udpeget som "Fredskov". Mod øst afgrænses området af et beplantningsbælte, med store, høje træer samt lave buske, langs åbent markareal på nabomatriklen. Mod vest afgrænses området af Tårupvej og et boligområde med åben-lav bebyggelse, samt et plejehjem langs Tårupvej.

Lokalplanområdet fremstår ubebygget, som dyrket mark. Terrænet i området falder fra kote 49,50 meter i DVR90 i det vestlige hjørne, ved nabogrundene på Birkevej, og mod nordøst, øst og sydøst, således at der er dannet to større lavninger i hhv. det sydlige hjørne og det nordøstlige hjørne, samt en mindre lavning i det nordlige hjørne, som ligger i hhv. kote 47,5 og 46,50 og 47 meter i DVR90.



Figur 2 Oversigtskort over lokalplanområdets afgrænsning og terrænkoter.



Figur 3 Lokalplanområdet set fra Tårupvej.

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes i dag til dyrkningsarealer og i den vestlige del til vejanlæg og grænser op til byområder med boliger og plejehjem mod nord og vest.

Nabomatriklen mod øst er delvist udlagt til boliger, og fremstår i dag ubebygget og som dyrket areal. Mod syd er arealerne anvendt til beplantning og jernbane.

Der er ikke større husdyrbrug inden for en afstand af 700 meter. Nærmeste produktionsvirksomhed er beliggende i en afstand på over 2 km vest for Gelsted.



Figur 4 Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Gelsted.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet skal betjenes fra Tårupvej, som er en kommunevej, der ligger langs områdets vestlige kant. Tårupvej forbinder området videre til Grønnegade mod nord og Birkehøjvej mod nordvest. Birkehøjvej er en privat fællesvej og er anlagt som en smal grusvej, der støder til Gelsted Byvej i centrum af Gelsted.

Fra Tårupvej til Fredensgade er der en stiforbindelse, som går syd for plejehjemmet og igennem boligområdet mod vest.

Grønnegade og Gl. Odensevej fører til Smutvejen, hvor der er stiforbindelse under Odensevej, som leder sikkert til Gelsted skole og idrætsfaciliteter i cirka 800 meters afstand fra lokalplanområdet.



Figur 5 Tårupvej i den vestlige del af lokalplanområdet.

Bebyggelsesstruktur og arkitektur

Lokalplanområdet fremstår ubebygget. Området grænser mod nord og vest op til et boligområde med åben-lav boliger i form af fritliggende enfamiliehuse samt et plejehjem beliggende langs Tårupvej. Vest for plejehjemmet er der tæt-lav boliger i form af rækkehuse.

Boligerne i nærområdet til lokalplanområdet er etableret i 1 eller 1½ etage med udnyttet tagetage. Tagudformningen varierer mellem sadeltag, halvvalmet tag, helvalmet tag, fladt tag og tag med ensidigt fald, og er udført med sorte, brune, eller røde teglsten, bølgeeternittag eller tagpap.
Facader er udført i røde eller gule mursten eller med pudsede og malede facader.

Grønne og ubebyggede arealer

Selve lokalplanområdet fremstår som dyrket mark og er kun mod Tårupvej åbent uden beplantning i form af træer og buske. Langs nabogrundene mod nord er der høje træer, samt grøn hækbeplantning, som afgrænser området. Et beplantningsbælte med træer og buske afgrænser (med undtagelse af enkelte åbninger), lokalplanområdets østlige kant ud mod de ubebyggede, åbne markarealer. Langs områdets

sydvestlige kant afskærmer beplantning mod jernbanen samt to boliggrunde. Beplantningen mod syd fremstår med høje træer.

Kollektiv trafik

I en afstand på cirka 800 meter til lokalplanområdet er Gelsted Station beliggende, samt busforbindelser til bl.a. Odense og Middelfart.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Middelfart Kommune har på baggrund af et ønske fra Boligforeningen Lillebælt om at anvende området til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse, samt et politisk ønske fra byrådet, igangsat processen med at udarbejde en lokalplan, der både giver mulighed for at etablere rækkehuse og villaer, samt arealer til regnvandshåndtering og grønne fælles fri- og opholdsarealer, som øger biodiversiteten for området.

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i op til 2 etager på del af matr.nr. 9o, Gelsted By, Gelsted. Lokalplanens formål er ligeledes at sikre, at området fortsat kan vejbetjenes fra Tårupvej, at udlægge grønne fælles fri- og opholdsarealer, samt at der udlægges areal til regnvandshåndtering og stiforbindelser.

Endvidere har lokalplanen til formål at sikre, at indpasning af ny bebyggelse i området sker under hensyntagen til nabobebyggelser, samt at det eksisterende beplantningsbælte mod øst fastholdes.

BESTEMMELSER

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge hele områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse,
- at sikre, at lokalplanområdet vejbetjenes fra Tårupvej,
- at sikre vej- og stiforbindelser, både internt i lokalplanområdet og til Tårupvej,
- at sikre sammenhængende, velbeliggende og anvendelige, grønne fælles fri- og opholdsarealer,

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet er afgrænset, som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matrikelnummer af 9o, Gelsted by, Gelsted,

samt alle parceller, der efter den 01.08.2026 udstykkes inden for området (dato for udtræk fra matrikelkort).

§ 2.1. Ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse overføres del af matrikelnummer 9o, Gelsted By, Gelsted, som er omfattet af lokalplanen vist på kortbilag 1, fra landzone til byzone, således at hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 2.2. Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder jf. kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

§ 3.1. Delområde 1 må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav boligbebyggelse, herunder rækkehuse og dobbelthuse.

§ 3.2. Delområde 2 må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav boligbebyggelse.

§ 3.3. Områdets beboere må drive egen virksomhed fra egen bolig i form af liberalt erhverv eller lignende under forudsætning af:

- at erhverv ikke overstiger miljøklasse 1 i henhold til Miljøministeriets håndbog om miljø og planlægning.
- at ejendommens karakter af bolig ikke ændres.

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering uden for grunden, og erhvervsudøvelsen ikke medfører belastende trafik eller anden ulempe de omkringboende
- at erhvervet drives af beboerne af boligen, og at der ikke er ansatte, som ikke er bosat i boligen.
- at udnyttelsen ikke ved skiltning, parkering eller på anden måde ændrer ejendommens karakter af beboelsesejendom og/eller områdets karakter af boligområde.

§ 3.4. Inden for lokalplanområdet kan der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning. Derudover kan der etableres anlæg til regnvandshåndtering, åbne vandrender, regnbede eller lignende til forsinkelse og nedsivning af tag- og overfladevand samt klimanedbør.

§ 4. Udstykning

§ 4.1. Grunde til åben-lav bebyggelse må ikke udstykkes med et areal på mindre end 700 m².

Grunde skal udstykkes i overensstemmelse med udstykningsprincippet på kortbilag 3.

Note:

Det afgørende for princippet er antallet af grunde og strukturen med vej, sti og fællesareal.

§ 4.2. Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse skal grunde have en størrelse svarende til minimum 400 m^2. Heraf skal minimum 250 m^2 udstykkes i direkte tilknytning til bolig, mens de resterende minimum 150 m^2 skal indgå som del i områdets/grundejerforenings fællesarealer jf. § 10.6.

Der kan ske udstykning til en storparcel for delområde 1 for eksempel for en almen boligbebyggelse.

§ 4.3. Der kan ske udstykning af veje, stier, fællesarealer, regnvandshåndtering og andre tekniske anlæg, teknikhuse og lignende med en størrelse på anlæggets omfang plus 1 meter.

§ 5. Veje, parkering og stier

Veje

§ 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Tårupvej, som vist på kortbilag 3.

§ 5.2. Tårupvej skal frem til vejadgangen til lokalplanområdet udlægges i en vejbredde på 8,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på

minimum 6 meter og fortov på 1 m på østsiden af vejen, som vist på kortbilag 3.

§ 5.3. Stamvej A-A skal udføres med en vejudlægsbredde på minimum 8,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 meter.

§ 5.4. I delområde 1 udlægges boligvej B-B med en bredde på minimum 7,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

§ 5.5. I delområde 2 udlægges boligvej C-C med en bredde på minimum 7,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Der skal etableres minimum regnbede i tilknytning til vejen med et nedsivningsareal i bede med et størrelsesforhold svarende til 1:20 mellem vejareal og nedsivningsareal.

§ 5.6. Der kan etableres indsnævringer af vejbanen, ved indsnævringer skal sikres tilstrækkelig manøvre areal for renovationskøretøjer.

§ 5.7. Veje skal i nødvendigt omfang udformes således, at de kan fungere som strømningsveje for overfladevand ved ekstrem regn til en grøftestrækning eller lavninger til overfladevand i området.

§ 5.8. Veje skal udføres med fast belægning i form af asfalt, fliser eller betonbelægning.

§ 5.9. Den enkelte åben-lav ejendom må maksimalt have én overkørsel, som ikke må overstige 6 meter i bredden.

§ 5.10. Der skal være vendemulighed på boligvej B-B og C-C.

Vendemuligheden skal dimensioneres til en 12 meter lastbil.

Parkering

§ 5.11. Der skal etableres minimum 2 parkeringspladser på egen grund pr. åben-lav boligenhed.

§ 5.12. I delområde 1 skal der udlægges areal til 1,5 p-pladser pr. tæt-lav bolig. Parkeringsarealer kan etableres som fællesparkering.

§ 5.13. Der skal etableres handicappladser i delområde 1, minimum 1 almindelig handicapplads og 2 store handicappladser. Handicappladser skal placeres nær bebyggelsen/hovedindgang og skal etableres på jævnt terræn og med synlig skiltning.

Note:

Handicappladser skal udformes iht. Håndbog – Anlæg For Parkering og Standsning i byer.

§ 5.14. Der skal etableres 2 cykel p-pladser pr. tæt-lav boliger.

Stier

§ 5.15. Der skal anlægges stiforbindelser, som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal via boligvej C-C sikres stiforbindelse (a-a og b-b) mellem Tårupvej og fællesarealet i delområde 2, i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.16. Stier skal udlægges med en bredde på minimum 3 meter og anlægges med en bredde på minimum 1,5 meter.

§ 5.17. Adgangsstier i delområde 1 til boliger og ved parkering skal anlægges med fast belægning, der er handicapvenlig og uden niveauspring.

§ 5.18. Stier på fælles fri- og opholdsarealer skal anlægges med fast permeabel belægning f.eks. stenmel eller grus, der er handicapvenlig og uden niveauspring.

§ 6. Tekniske anlæg

§ 6.1. Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

§ 6.2. Energiproducerende anlæg, solfangere og solceller, der ikke er integreret i tag- og/eller facadematerialet, må kun placeres når følgende er efterfulgt:

- kun som en sammenhængende flade som fremstår ubrudt af vinduer og/eller kviste.
- kun når der er mindst 3 tagsten eller 1 m til tagfod, tagryg og gavl.

Energiproducerende anlæg, som placeres på tage med ensidig taghældning eller saddeltag, skal følge tagets hældning, placeres parallelt med tagets sider.

§ 6.3. På sekundære bygninger med flade tage (tage som syner flade) med hældning på maksimum 5 grader, må anlæggets højde ikke overstige en højde over 0,6 meter over tagflade.

§ 6.4. Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

§ 6.5. Der er mulighed for at etablere jordvarme i området eller varmepumpe i tilknytning til bebyggelsen.

Varmepumper skal tilpasses bygningens udtryk ved indbygning i en boks, der er udført i samme materialer og farver som bebyggelsen.

Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen. Dog gælder, at paraboler og antenner må placeres på bygningsfacader og tage, såfremt det sker på bygningsfacader og tage, der ikke vender ud mod veje og grønne fællesområder.

§ 6.6. Der kan etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, eksempelvis transformerstationer. Højden må maksimalt være 3,5 meter.

§ 6.7. Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

§ 6.8. Der skal etableres de nødvendige anlæg til håndtering af tag- og overfladevand samt klimanedbør, herunder lavninger, regnbede, regnvandsbassiner og lignende. Regnvand skal håndteres på terræn.

Veje og stier i området skal udformes, så de i forbindelse med store regnhændelser (skybrud) kan opmagasinere og/eller lede regnvand videre.

§ 6.9. Der skal anlægges grøfter eller lign. til at understøtte og bibeholde eksisterende strømningsveje, såfremt disse ikke placeres på veje, som vist i princippet på kortbilag 4. Strømningsveje må ikke blokeres eller afskæres.

§ 6.10. Der skal etableres våde regnvandsbassiner i lokalplanområdets nordøstlige del og sydlige del, som vist i princippet på kortbilag 3. Regnvandsbassiner skal indpasses naturligt i området, så det bidrager til den rekreative værdi. Regnvandsbassin må maksimalt etableres med skråninger på 1:5, dog maksimalt 1:3 under permanent vandspejl.

Tørre bassiner til håndtering af skybrudsvand må maksimalt etableres med skråninger på 1:5.

Ubebyggede arealer og fælles fri- og opholdsarealer indrettes med lavninger, LAR-anlæg m.m. som lejlighedsvis kan opmagasinere/tilbageholde overfladevand.

Note:

Der skal etableres våde forsinkelsesbassiner og eventuelt andre løsninger, fx vejbede. Derudover skal der etableres tørre bassiner som kan håndtere en 100 års hændelse. Volumener skal følge den samlede regnvandshåndteringsplan.

Ved etablering af forsinkelsesbassiner i de eksisterende lavninger der hidtil har været anvendt til skybrudsvand, skal der etableres erstatningsvolumen. Det kan gøres i de lavt beliggende områder udenom

skitserede bassin i en naturlig forlængelse af den eksisterende lavning. På den måde ville bassinerne kunne håndtere skybrud med denne naturlige forlængelse.

Med i princippet menes, at der kan ske justeringer (placering og omfang) i forbindelse med projekteringen af det endelige anlæg.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Generelt

§ 7.1. I delområde 2 må bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte åben-lav ejendom.

Fælles friareal, som er udlagt i delområde 2 jf. § 9.2, kan ikke medregnes til bebyggelsesprocenten for åben-lav.

§ 7.2. Inden for delområde 1 må der opføres maksimum 2.500 m^2 bebyggelse til boligformål. Bebyggelsesprocenten for enkelte ejendom må ikke overstige 40 % for tæt-lav bebyggelse

Note:

Note: Bebyggelsesprocenten i delområde 1 beregnes på baggrund af grundstørrelsen inklusiv andel af fælles friarealer.

Sekundær bebyggelse, herunder skure, garager/carporte, drivhuse op til 20 m2 pr. bolig medregnes ikke jf. bygningsreglementet §455 stk. 4.

§ 7.3. Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

§ 7.4. Inden for delområde 1 skal primær boligbebyggelse i form af tæt-lav boliger placeres inden for byggefelterne, vist på kortbilag 3.

Sekundær bebyggelse i form af skure, orangeri, shelters og lignende må placeres uden for byggefelterne i henhold til Bygningsreglementet, se i øvrigt § 7.5.

§ 7.5. Der må ikke placeres bebyggelse inden for vejbyggelinjen 12 meter fra vejmidten af Tårupvej.

Note: Der henvises i øvrigt til tinglyst vejlinje.

§ 7.6. Inden for delområde 1 må der opføres et fælleshus på maksimalt 200 m^2 indenfor inden for byggefelter, jf. §7.3.

§ 7.7. Der skal friholdes sigtelinjer med en bredde på imellem bebyggelsen så der skabes kig igennem de fælles fri- og opholdsarealer, samt til nærområdets omgivelser og beplantningsbæltet mod øst, som vist på kortbilag 3. Langs sigtelinjerne i en bredde på må der ikke etableres nogen former for sekundær bebyggelse.

§ 7.8. Ved placering af bebyggelse skal der tages hensyn til strømningsvej jævnfør §6.9.

Tæt-lav bebyggelse

§ 7.9. Tæt-lav bebyggelsen må kun opføres i rækker med højst 5 sammenbyggede boliger og disse skal forskydes i facaderækken minimum 1 meter efter minimum hver 3. bolig.

Sekundær bebyggelse

§ 7.10. Sekundær bebyggelse, såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende skal placeres i henhold til reglerne i Bygningsreglementet, dog ikke nærmere end 7 m på lokalplanens østlige skel.

§ 7.11. Sekundær bebyggelse må opføres med en højde på maksimum 3 meter.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt

§ 8.1. Ingen udvendige bygningsflader må være reflekterende eller blændende og glanstallet må højst være 18 (halvmat).

Ifølge internationale normer ASTM D523, DIN 67530 og ISO 2813.

§ 8.2. Tæt-lav boligbebyggelsen skal fremstå som en helhed* hvad angår valg af materialer og udformning.

Ved opførsel af fælleshus skal det udformes som en selvstændig bygningsmæssig enhed med egen arkitektonisk udtryk, som adskiller sig fra tæt-lav boligbebyggelsen f.eks. i form af særligt materialevalg, proportioner eller udformning.

Note:

**Med en helhed menes, at der skal være gennemgående materialevalg og bebyggelsernes udformning fx tagform på tværs af alle tæt-lav boligbebyggelserne i delområde 1.*

Tage

§ 8.3. Tage skal enten fremstå som saddeltag med hældning mellem 20 og 45 grader eller med ensidig taghældning på over 10 grader.

§ 8.4. Tage skal fremstå med materialer så som tagsten, tagpap, umalet eller malet stål i farver inden for jordfarveskalaen, grå eller sort. Jordfarveskalaen er vist på bilag 1. Ved tagpap skal taget fremstå med listedækning. Ved ståltag skal taget fremstå med fals, som pandeplader eller profilerede stålplader.

Tagbeklædning må ikke udføres med et glanstal på over 10. Både glaserede og engroberede tagsten regnes som reflekterende materialer og tillades ikke.

Tage på primære og sekundære bygninger kan i øvrigt fremstå som tag med integrerede solceller eller grønne tage med sedum urt, stenurter, græs og mos.

Der må ikke anvendes kobber og zink til tagmateriale eller som materiale til nedløb, tagrender m.m.

§ 8.5. I delområde 1 skal tage fremstå ens for hele tæt-lav boligbebyggelsen, hvad angår form og materiale.

Facader

§ 8.6. Facader skal fremstå i farver inden for jordfarveskalaen, vist i Bilag 1 eller materialets naturlige farve og må kun udføres i træbeklædning, tegl (blank- eller pudset/vandskuret) eller skærmtegl.

Delpartier og mindre bygningsdele, udover vinduer, kan udføres i andre materialer herunder metal, natursten (fx skifer og granit) - dog maksimalt 20 % af det samlede facadeareal eksklusiv vinduer. Der må ikke anvendes kobber og zink.

Note: Ved valg af materialer til delpartier og mindre bygningsdele opfordres der til at der lægges vægt på materialernes stoflighed, patineringsevne og holdbarhed.

§ 8.7. Der kan opsættes belysning på bebyggelsernes facader. Belysning skal være nedadrettet og placeres maksimalt 2,2 meter over terræn.

Sekundær bebyggelse

§ 8.8. Tage på sekundær bebyggelse må kun udføres med hældning på mellem 0 og 45 grader.

§ 8.9. Sekundære bygninger undtaget drivhuse til privatbrug, skal beklædes med træ, eller i samme facadematerialer som den primære bebyggelse. Som

tagmateriale henvises til §8.6, samt der må anvendes gennemsigtige tagmaterialer.

Sekundære bygninger til fællesbrug skal fremstå i træ, beplantet facade eller glas og med et facadeudtryk som differencer bebyggelsen fra boligbebyggelsen.

§ 8.10. Der må ikke opføres sekundære bebyggelser nærmere 7 m fra lokalplanområdets østlige skel.

Note:
Målt fra skel og vinkelret ind.

Skiltning

§ 8.11. Opsætning af skilte og reklamering, udover almindelig nummer- og navneskiltning, må ikke finde sted. Dog må virksomheder, der lovligt kan drives i boligområdet, opsætte ét navneskilt/firmaskilt på højst 0,2 m2 eller i A3 format 42 x 30 cm.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

Generelt

§ 9.1. Inden for fælles friarealer, må der opføres mindre rekreative anlæg og bygninger i tilknytning til områdets anvendelse, som f.eks. orangeri, naturlegeplads, bålplads, naturfitness og mindre overdækninger til ophold.

Fælles fri- og opholdsarealer

§ 9.2. Der skal etableres udendørs privat og fælles opholdsareal i tilknytning til tæt-lav boliger svarende til 100% af boligens samlede etageareal.

Heraf skal mindst 25% af det samlede etageareal for tæt-lav boliger etableres som fælles opholds- og friarealer.

Inden for området til fælles fri- og opholdsareal mod syd kan der etableres regnvandsbassin.

§ 9.3. I delområde 2 skal der udlægges fælles fri- og opholdsareal, der skal svare til mindst 5% af delområde 2, som vist på kortbilag 3.

Beplantning

§ 9.4. Fælles friarealer, herunder opholdsarealer, skal indrettes og beplantes så området fremstår som en helhed og bidrager til øget biodiversitet.

§ 9.5. Fælles opholds- og friarealer på terræn og øvrige ubebyggede arealer skal fremstå grønne og beplantes med enkelte- eller mindre grupper af træer og buske eller tilsås med græsser, engplanter eller lignende. En

del af beplantningen på de fælles fri- og opholdsarealer skal bestå af blomstrende buske eller frugttræer.

Ved beplantning må der kun plantes buske og træer af løvfældende og hjemmehørende art fx eg, lind, bøg, skovæble, mirabel, hunderose, dunet gedeblad, hassel, fuglekirsebær, røn, rød kornel, hyld, druehyld, slåen, alm. Benved, syren, tjørn, vintereg, fjeldribs, alm hæg, kalkved, navr, rødel, gråpil. Der må ikke anvendes nåletræer, stedsegrønne eller invasive arter i øvrigt.

Der skal i delområde 1 plantes træer med et kronedække på ca. 200 m^2 og ca. 100 m^2 med buske.

Der skal i delområde 2 plantes træer med et kronedække på ca. 120 m^2 træer og ca. 90 m2 buske.

Note:

Der skal opnås en biofaktor på 1 i området.

Træer i beplantningsbælte, som bevares kan medregnes.

§ 9.6. Langs stamveje og boligveje skal der plantes 1 vejtræ, som skal være løvfældende og hjemmehørende, for minimum hver 20. meter.

§ 9.7. Træer, plantet på arealer med fast belægning, skal plantes i plantebede på mindst 5 m² eller med rodvenligt bærelag.

§ 9.8. Eksisterende beplantning langs det østlige skel, vist med grøn signatur på kortbilag 3, skal fastholdes og ny beplantning skal etableres så beplantningsbæltet følger hele lokalområdets østlige skel.

Note:

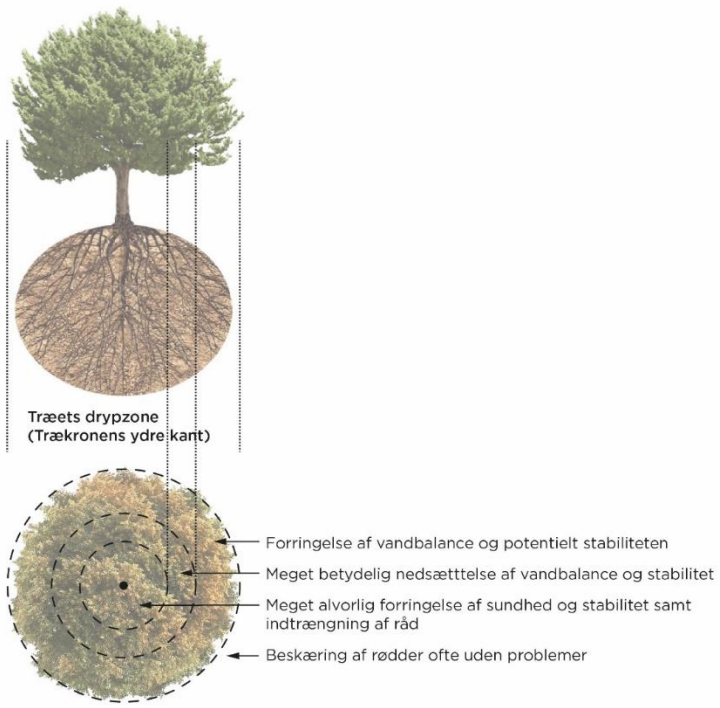
Beplantningsbæltet må kun tyndes eller fældes efter forudgående tilladelse fra Middelfart Kommune. Såfremt beplantningsbæltet er udlevet eller svækket af svamp eller sygdom, tillades det at beplantning fældes mod erstatningsplantning af hjemmehørende, løvfældende arter.

§ 9.9. Der må ikke opføres bebyggelse eller ske terrænregulering inden for drypzonen af træer som står i beplantningsbælterne langs det sydlige og vestlige skel, samt eventuel ny træbeplantning i resten af området.

Drypzonen: Drypzonen er væsentlig for træets samlede levetid. I tilfælde af terrænregulering må der ikke ske terrænregulering inden for træernes

drypzone, ligesom der ikke må etableres fast belægning inden for drypzonen af eksisterende træer.

Ændringer på arealer tæt på træer frarådes generelt. Hvis de er nødvendige, skal træerne beskyttes, herunder ifm. gravearbejde og kørsel. Som udgangspunkt skal der friholdes en respektzone svarende til kronen (drypzone) for at sikre træernes krone, stamme og rødder mod skader.



Figur 6 - Træets drypzone og typiske følger af rodbeskæring.

§ 9.10. På friarealerne mellem byggefelterne i delområde 1 skal der etableres vadier og/eller regnbede.

Note:

Vadier er en kombination af et trug og en rendefaskine. Ligesom regnbede sikrer det mulighed for en lokal nedsivning

Hegn

§ 9.11. Der må kun etableres levende hegn i området.

Levende hegn skal være løvfældende og hjemmehørende arter, så som bøg, avnbøg, navr og lignende.

Ved afskærmning imellem tæt-lav boliger, i delområde 1, kan der dog etableres faste hegn af træ eller samme materialer og farve som boligens facade.

§ 9.12. Faste hegn mellem tæt-lav boligerne må have en længde på maksimum 3 meter (målt fra facaden). Afskærmninger eller levende hegn ved terrasser må maksimalt have en højde på 1,8 m.

Bemærk, hvis delområde 1 ikke udstykkes, vil det være opdelingen mellem boligerne samt grænsen mod vejen, som betragtes som et fiktivt skel.

§ 9.13. Levende hegn kan suppleres med et trådhegn, såfremt det placeres på indvendig side. Trådhegnet må maksimum være 1,5 meter i højden.

Oplag

§ 9.14. Opmagasinering skal afskærmes med levende hegn og placeres i baghave og må ikke være synligt fra vej. Opmagasinering omfatter også uindregistrerede køretøjer (campingvogne, både og trailere).

Belysning

§ 9.15. Veje skal udføres med gadebelysning.

Udendørs belysning må kun finde sted med afskærmede og nedadrettede lyskilder, som ikke må virke blændende.

Der skal etableres belysning for minimum hver 30 m.

Langs stier kan der etableres belysning som eksempelvis pullertbelysning eller anden lav belysning med en maksimal højde på 1,3 m. Der skal placeres en pullert for minimum hver 15 m.

Note:
Af hensyn til dyr og biodiversitet skal belysningen være afskærmede og nedadrettede lyskilder, som ikke må virke blændende. Udendørsbelysning med fokus på biodiversitet skal begrænse lysforurening, så nataktive arter så som insekter, flagermus og andre dyr ikke forstyrres. Lyskilden skal være retningsbestemt, så den kun oplyser det nødvendige areal (f.eks. en sti eller en dør) uden at kaste lys op i himlen eller ud i træer og buske. Lyset skal skærmes, så det peger direkte nedad og lader haver og udendørs arealer være mørke om natten. Lyskilden skal i lygtetændingstiden være LED-belysning med en varm, ravfarvet eller orange nuance under 3000 Kelvin og kan fx kobles til bevægelsessensorer, så lyset kun tænder, når der er brug for det, og slukker automatisk igen. Undgå konstant belysning og brug af koldt, blåt lys, da insekter tiltrækkes af de korte bølgelængder, og dyrs døgnrytme forstyrres.

Terrænregulering

§ 9.16. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter og ikke nærmere skel end 1 meter.

Uanset ovenstående må der dog foretages nødvendig terrænregulering til etablering af regnvandsbassin jf. §§ 6.8 og 6.9, samt til en jordvold langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning.

§ 9.17. Indenfor delområde 1 kan der etableres en jordvold, som vist i princippet på kortbilag 3, med en højde på maksimalt 3 m i forhold til omkringliggende terræn.

Jordvolden skal begrønnes, så den fremstår som en naturlig del af det fælles fri- og opholdsområde, der er beliggende i den sydlige del af delområde 1.

§ 9.18. Terrænregulering må ikke ændre overfladevands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre den naturlige overfladeafstrømning af vand fra højere liggende ejendomme.

Note

Terrænregulering må ikke hindre fri afstrømning fra naboejendommes ubefæstede arealer jf. vandløbslovens § 6.

§ 10. Grundejerforening

§ 10.1. Ved udstykning er alle grundejere inden for lokalplanområdet forpligtet til at være medlemmer af en af Middelfart Kommune godkendt grundejerforening.

§ 10.2. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle boligejere inden for lokalplanområdet.

§ 10.3. Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 10.4. Grundejerforeningen skal oprettes senest, ved ibrugtagning af maksimalt 15 boliger, eller når Kommunalbestyrelsen kræver det.

§ 10.5. Når grundejerforeningen etableres, overgår drift og vedligehold af fællesarealer herunder veje, grøfter og anlæg til regnvandshåndtering til grundejerforeningen. Det påhviler endvidere grundejerforeningen at varetage snerydning på alle stier og veje, herunder stier gennem fælles friarealer.

§ 10.6. Ved etablering af fælles affaldsløsninger, skal grundejerforeningen administrere de fælles affaldsløsninger.

§ 10.7. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, der i medfør af lovgivningen, henlægges til foreningen.

§ 10.8. Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer i disse, skal godkendes af Middelfart Kommune.

§ 11. Miljøforhold

Ingen bestemmelser

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der:

- er etableret vej jf. §§ 5.2 og 5.3
- er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.
- er etableret anlæg til håndtering af tag- og overfladevand jf. § 6.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der i det pågældende delområde:

- er etableret veje, stier og parkering, jf. §§ 5.4, 5.5, 5.11, 5.12 og 5.15.
- er etableret stiforbindelse mellem boliger og fælles parkeringsarealer jf. § 5.17.
- der er etableret fælles fri- og opholdsarealer jf. § 9.
- der er etableret gadebelysning jf. §9.15.

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

§ 15.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller

anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

§ 15.2. Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

§ 15.3. Ved lokalplanen overføres arealer der anvendes til landbrug, til byzone. Det betyder, at hvis planerne ikke er realiseret, så kan ejeren (efter planlovens § 47 a) inden 4 år kræve arealet overtaget af kommunalbestyrelsen mod erstatning, medmindre ejeren har fraskrevet sig retten.

§ 15.4. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

§ 15.5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

§ 15.6. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendomme inden for området kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Byrådet, dog højst 1 år efter offentliggørelsen. De blivende retsvirkninger fremgår af lokalplanens § 15.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Middelfart Byråd den xx. xxxx, 2026

Anders Møllegård
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

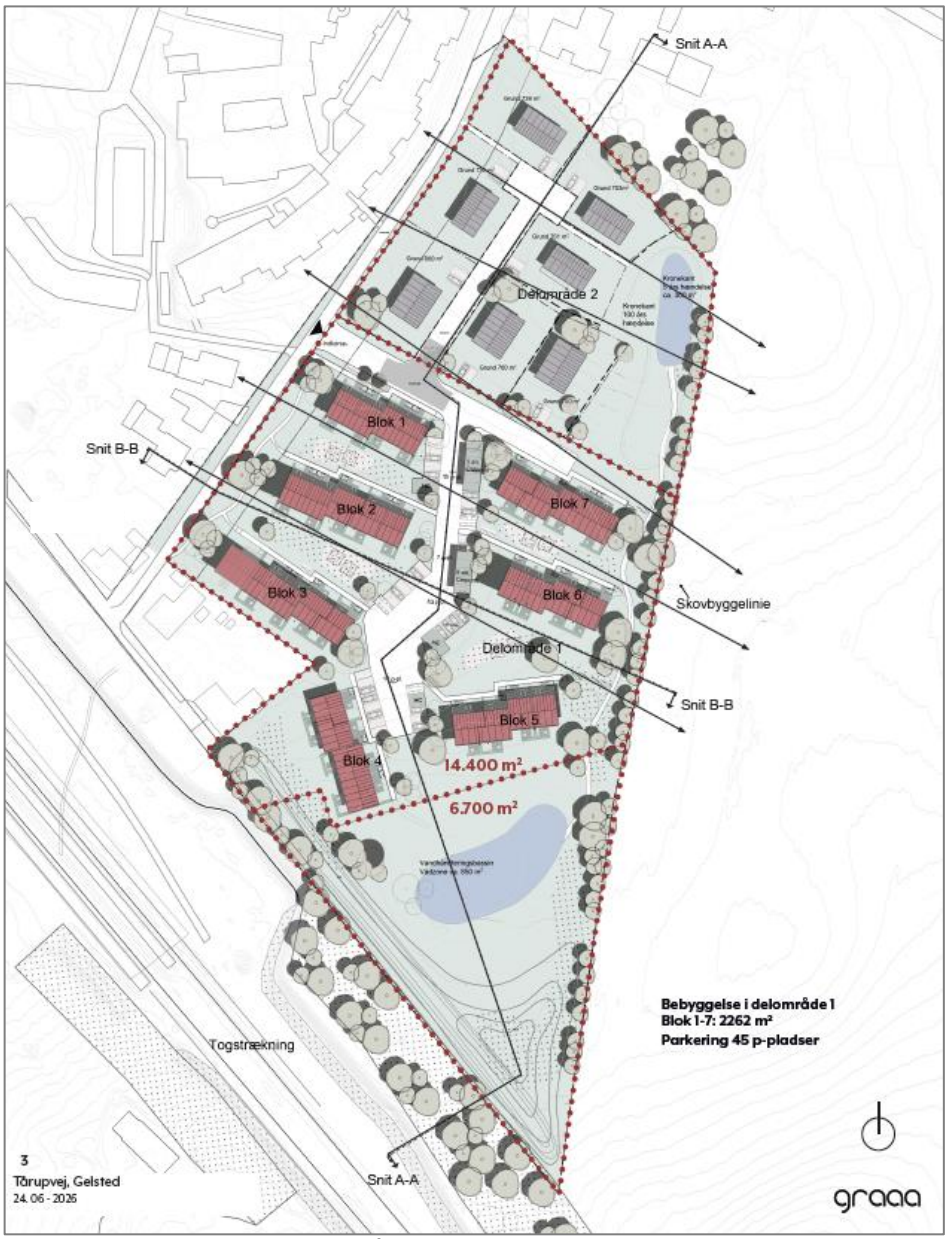
Planforslaget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den xx. xxxx, 2026

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanområdet disponeres med mulighed for boligbebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav boliger. Der er herved mulighed for et varieret udbud af boligstørrelser inden for planområdet. Det forventes, at der kan opføres ca. 35-40 boliger i forskellige størrelser, som kan bidrage til et varieret boligudbud i Gelsted.



Figur 7: Illustrationsplan med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse (Graa Arkitekter; 24.06.2026).

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder til hhv. tæt-lav boligbebyggelse i delområde 1 og åben-lav boligbebyggelse i delområde 2, som vist på kortbilag 1.
Lokalplanområdet disponeres med vejadgang fra Tårupvej mod vest, samt boligbebyggelser og fælles fri- og opholdsarealer, der indeholder regnvandsbassiner.

Områdets overordnede vejstruktur udlægges som vist i princippet på kortbilag 3. Derudover skal området indeholde areal til veje, parkering og stier, der kobler boliger og grønne fælles fri- og opholdsarealer samt skabe forbindelse til nærområdet. For at skabe adgang til det nye boligområde skal Tårupvej udvides frem til vejadgangen/indkørslen til boligområdet, så store køretøjer, som fx renovationsvogn, kan køre ind i området. Stamvej A-A fastlægges fra Tårupvej mod vest. Herudfra skal der anlægges boligveje, som betjener hhv. delområde 1 med tæt-lav bebyggelse og delområde 2 med åben-lav bebyggelse.

I de nordlige og sydlige dele af lokalplanområdet, hvor der ligger lavninger med de laveste punkter i lokalplanområdet, er der udlagt arealer til fælles fri- og opholdsareal samt anlæg til regnvandshåndtering. De tekniske anlæg skal samtidig med vandhåndtering bidrage til at skabe spændende og rekreative områder med landskabeligt udformede regnvandsløsninger og plads til naturen, så biodiversiteten fremmes.

Derudover skal der udlægges areal til friareal langs områdets østlige, sydlige og vestlige kanter, som kan anvendes til stiforløb samt ophold, lege- og træningsarealer og lignende. Friarealet vil samtidig skabe afstand til naboarealer og det eksisterende beplantningsbælte mod øst.

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet udlægger området til helårs boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for tilhørende fælles faciliteter herunder fælleshus, orangeri og lignende småbygninger. Åben-lav boligbebyggelse skal opføres som fritliggende énfamiliehuse.

Tæt-lav boliger skal opføres som rækkehuse, dobbelthuse eller lignende, som er helt eller delvist sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel.

Derudover fastlægger lokalplanen at der skal være arealer til veje, stier, fælles fri- og opholdsarealer og regnvandshåndtering m.m.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maksimalt 30 for åben-lav og maksimalt 40 for tæt-lav boligbebyggelse.

For at skabe visuel kontakt igennem boligbebyggelsen til områdets grønne fælles fri- og opholdsarealer samt naboarealer og grøn beplantning langs lokalplanområdets kanter, placeres boligbebyggelsen ud fra sigtelinjer, som vist på illustrationsplanen på figur 5, så de friholdes for boliger, og der etableres mulighed for gennemgang og kig imellem de enkelte rækkehusbebyggelser.
Sekundære bygninger, herunder garager, carporte og skure, skal placeres i henhold til Bygningsreglementet.

Boligbebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter. Således vil bebyggelsens højde svare til højden på nærområdets eksisterende åben-lav bebyggelse ved Tårupvej, Birkehøjvej og Grønnegade. Ved at give mulighed for bebyggelse i op til 2 etager kan der friholdes større arealer på terræn til bl.a. beplantning, der øger biodiversiteten i området.

Muligheden for boliger i 1-2 etager understøtter desuden en differentiering af boligtyper, der kan tiltrække forskellige målgrupper og skabe en mangfoldig beboersammensætning. Dette vurderes at styrke både fællesskabet og områdets kvalitet som attraktivt boligområde.

For at sikre variation og arkitektonisk kvalitet fastlægger lokalplanen, at sammenbyggede boliger skal forskydes minimum én meter for hver tredje bolig. Facadeforskydningen bryder de lange bygningsforløb op og giver et mere levende og harmonisk udtryk. Den samlede længde af en boligrække må højst være 5 boligenheder, hvilket understøtter et boligmiljø i menneskelig skala ved at enheder opbrydes i overskuelige enheder.

Inden for begge delområder skal tage opføres enten med saddeltag med taghældning på mellem 20 og 45 grader eller med ensidig taghældning på over 10 grader. Tage må ikke udføres med valm/halvvalm, da det ikke vil passe ind i nærområdet. For at boligbebyggelsen i delområde 1 fremstår som en samlet enhed skal tage og facader fremstå ens for hele tæt-lav bebyggelsen, hvad angår form, materiale og farver.

Tage på sekundær bebyggelse, så som skure, udhuse og garager/carporte, kan udføres med andre tagformer end på boligbebyggelsen, men skal fremstå ens for hele tæt-lav boligbebyggelse for at skabe helhed i bebyggelsens fremtræden.

For at bebyggelsen indpasser sig i lokalplanområdets omgivelser med eksisterende beplantning med store, gamle træer, samt tilpasses det eksisterende boligområde ved

Tårupvej, Birkehøjvej og Grønnegade, giver lokalplanen mulighed for at opføre en boligbebyggelse med facader, som fremstår i farver inden for jordfarveskalaen eller materialets naturlige farve og må kun udføres i træbeklædning, tegl (blank- eller pudset/ vandskuret) eller skærmtegl.

Ved valg af materialer til delpartier og mindre bygningsdele bør der lægges vægt på materialernes stoflighed, patineringsevne og holdbarhed. Ved stoflighed menes, hvordan et materiale opleves visuelt og fysisk, hvordan er overfladestrukturen og hvordan interagerer materialet med lys. Materialer der anvendes bør ikke have en monoton struktur. Materialer med stærk stoflighed er træ, tegl og natursten. Ved at lægge vægt på patineringsevnen, skal der tænkes langsigtet i, hvordan materialer vil udarte sig over tid. Materialer der patinerer godt over tid er fx cortenstål, ubehandlet træ (fx lærk eller ceder), natursten og tegl. Med holdbarhed henvises til at man bør inddrage overvejelse om materialers levetid og behov for vedligehold ved valg af materialer, eksempler på holdbare materialer er sten, tegl og hårdttræ.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres et fælleshus. Fælleshuset skal fremstå som en selvstændig bygningsmæssig enhed med egen arkitektonisk identitet, f.eks. i form af særligt materialevalg, proportioner eller udformning.

Tekniske anlæg
På lokalplanområdets bebyggelse kan der etableres energiproducerende anlæg som eksempelvis solceller, varmepumper eller lignende. Varmepumper og lignende tekniske anlæg skal indeholdes i bygningen eller tilpasses bygningens udtryk for eksempel ved indbygning i en boks, der er udført i samme materialer og farver som bebyggelsen. Øvrige tekniske installationer skal afskærmes eller være skjult i bygningskroppen.

Der skal tages bedst muligt hensyn til, at solceller på udvendige bygningssider ikke er til gene for naboer og forbipasserende. Energiproducerende anlæg, solfangere og solceller, som placeres på tage med saddeltag eller ensidig taghældning, skal derfor følge tagets hældning og sidde parallelt med tagets sider. Solpaneler må ikke opstilles på terræn.

Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, eksempelvis transformerstationer.

Ligeledes skal der inden for hele lokalplanområdet etableres nødvendige anlæg til håndtering af tag- og overfladevand samt

klimanedbør, herunder lavninger, regnbede, regnvandsbassiner og lignende.

En lille del af lokalplanområdet er udpeget oversvømmelsestruet i klimatilpasningsplanen. Bebyggelsen skal derfor sikres mod risiko for oversvømmelse og må derfor ikke placeres i de udpegede områder i hhv. de nordlige, nordøstlige og sydlige hjørner af lokalplanområdet. Ligeledes må ny bebyggelse ikke placeres så strømningsveje for overfladevand afskæres. Principper for strømningsveje kan ses på figur 6.

I lokalplanområdets nordlige, nordøstlige og sydlige hjørner ligger de tre lavninger med udpegningen med oversvømmelse, som er de laveste punkter inden for lokalplanområdet. Der skal derfor, inden for det fælles friareal i lokalplanområdets nordlige/nordøstlige og sydlige hjørne, sikres tilstrækkeligt areal til regnvandshåndtering, som vist i princippet på kortbilag 3. Ved opfyld af lavninger, skal et tilsvarende volumen etableres inden for lokalplanområdet.

Anlæg til regnvandshåndtering skal indpasses naturligt i området og udformes så det tilfører området rekreativ værdi og bidrager til øget biodiversitet. Derudover kan ubebyggede arealer og fælles fri- og opholdsarealer indrettes med lavninger, LAR-anlæg m.m. som lejlighedsvis kan opmagasinere/tilbageholde regnvand.

Der er lavet en regnvandshåndteringsplan for området. Der skal etableres vådbassiner til håndtering af hverdagsregn, 5 årshændelse, mens skybrudsvand må håndteres i tørre bassiner.



Figur 8: Vandveje på terræn. Blå pile viser, hvor vandet strømmer hen. (Graa Arkitekter; 24.06.2026).

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanområdet skal disponeres med grønne fælles fri- og opholdsarealer, vejtræer og beplantning, som sikrer et grønt helhedsudtryk i området.

De fælles friarealer, herunder opholds- og legearealer, skal indrettes og beplantes med henblik på at området fremstår som en helhed og bidrager til en øget biodiversitet. Områderne kan desuden indrettes med fælles drivhus/orangeri, lege- og træningsfaciliteter og lignende, som giver beboere i området mulighed for at mødes uformelt.

Friarealerne vil samtidig give mulighed for at føre stiforbindelser rundt i området, så beboere kan færdes i området via de grønne fælles friarealer og mødes uformelt mens de fx går tur med hunden, leger, træner eller opholder sig på fællesarealerne.

Beplantning
Det eksisterende beplantningsbæltet langs områdets østlige skel skal fastholdes i videst mulige omfang. I beplantnings-bæltet skal der etableres ny beplantning hvor der i dag er åbninger til landbrugsmaskiner, så beplantningsbæltet fremstår som en samlet enhed, der løber langs hele det østlige skel og skaber en spredningskorridor for dyrelivet. Således sikres at lokalplanområdet er afgrænset af grønne træer og buske, mod nord, øst og syd, som vil være synlige via kig langs boligvejene og igennem de grønne kiler mellem boligbebyggelsen.

Stam- og boligveje skal forsynes med solitære træer så området fremstår grønt.

Fælles fri- og opholdsarealer og øvrige ubebyggede arealer skal fremstå grønne og beplantes med enkelte- eller mindre grupper af hjemmehørende, løvfældende træer og buske og/eller tilsås med græs, engplanter eller lignende, der bidrager til øget biodiversitet.

En del af beplantningen på de fælles fri- og opholdsarealer skal bestå af hjemmehørende, løvfældende, blomstrende buske, træer eller frugttræer.

For at beskytte de eksisterende træer i beplantningsbæltet, samt nye træer, frarådes ændring af arealer tæt på træer generelt, hvorfor træers drypzone skal friholdes for bebyggelse og terrænregulering. Derfor må der heller ikke etableres fast belægning inden for drypzonen af eksisterende træer. Træets drypzone svarer til kronen, hvorved også træets stamme og rødder sikres mod skader.

Hegn
For at lokalplanområdet fremstår grønt skal hegn mod vej, fælles friarealer og naboarealer være levende, grønne hegn. Ligeledes skal hegn imellem åben-lav og tæt-lav boliger være levende, grønne hegn.
For at skabe yderligere opdeling og privathed imellem tæt-lav boliger kan der dog opsættes faste hegn, som udføres i træ. Faste hegn skal opsættes i direkte tilknytning til boligbebyggelse, som ved terrasser.

Jordvold
Langs lokalplanområdets sydlige grænse mod jernbanen kan der anlægges en jordvold med overskudsjord fra

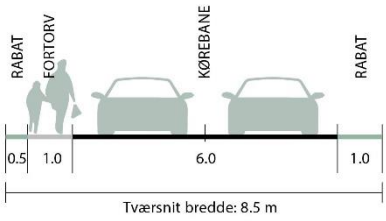
lokalplanområdet med en højde på maksimalt 3 m over tilgrænsende terræn. Jordvolden vil være med til at sikre jordbalancen i området og vil have en afskærmende effekt. For at jordvolden fremstår som en naturlig del af det fælles fri- og opholdsområde, som er beliggende i den sydlige del af delområde 1, skal den begrønnes.

Dagrenovation
I lokalplanområdet skal der etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ. Beholderne skal opfylde kommunens retningslinjer herfor.

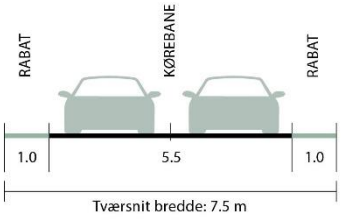
Veje, stier og parkering

Lokalplanen fastlægger, at vejadgang til området skal ske fra Tårupvej og at Tårupvej skal udvides til en vejudlægs bredde på 8,5 meter frem til vejadgangen til lokalplanområdet. Vejadgangen er fælles for både delområde 1 og delområde 2.

Der udlægges en stamvej A-A fra Tårupvej og mod øst. Fra stamvej A-A kan der anlægges boligveje mod nord og syd, som betjener hhv. delområde 1 og hhv. delområde 2.
Stamvej A-A udlægges og anlægges med samme bredde som Tårupvej på hhv. minimum 8,5 meter vejudlæg og en kørebanebredde på minimum 6 meter. Boligvej B-B og C-C udlægges med en bredde på minimum 7,5 meter og en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.



Figur 9 Principsnit for stamvej



Figur 10 Principsnit for boligvej b-b

Lokalplanområdets veje kan anvendes som en del af strategien i forhold til håndtering af tag- og overfladevand samt klimaregn – bl.a. i forhold til at kunne fungere som strømningsveje. Derudover kan vejarealer udformes, så de kan tilbageholde/opmagasinere nedbørsmængder i forbindelse med ekstreme regnhændelser.

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. boligenhed for åben-lav og 1,5 pr. tæt-lav boligbebyggelse. Parkering til tæt-lav boligbebyggelse kan udlægges i fællesparkering langs boligvejen (og stamvejen). Vej- og parkeringsarealet udformes med af forskelligartede belægningstyper, som skaber variation på fladen. Der ønskes at mindske belagte arealer og i stedet bruge mere naturprægede grusbelægninger, som supplement, hvor det er praktisk muligt.

Derudover skal der anlægges stiforbindelser rundt i området, så boliger og fælles fri- og opholdsarealer forbindes.
Stier skal anlægges i en bredde på mindst 1,5 meter. Af hensyn til at gangbesværede og kørestolsbrugere kan færdes i området skal stier udføres med fast, vandgennemtrængelig belægning, der er handicapvenlig og uden niveauspring.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger ikke inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at have påvirkning på kystlandskabet.

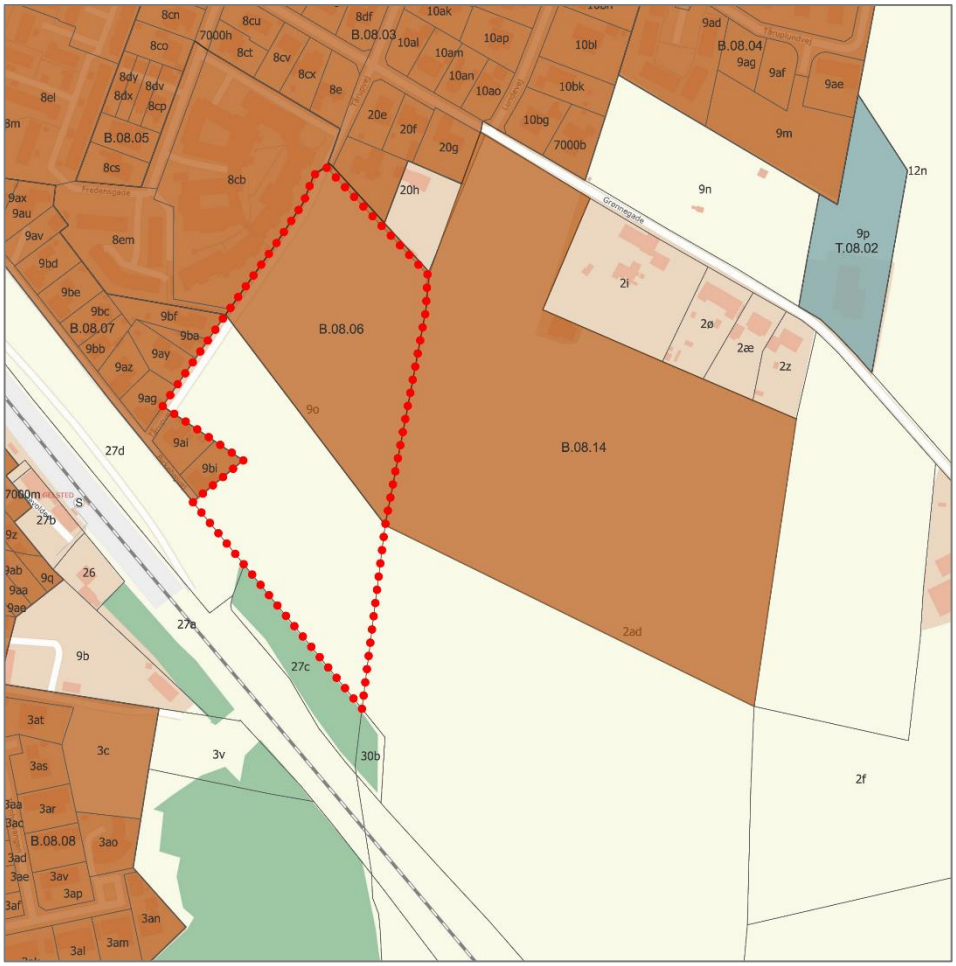
RAMMER

Lokalplanområdet er delvist omfattet af rammeområde B.08.06 – Øst for Tårupvej i Kommuneplan 2025-2037, som vist på figur 8.

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål såsom tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse samt enkelte institutioner. Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 40 for tæt-lav og 30 for åben-lav. Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, som ikke muliggør åben-lav

boligbebyggelse, og omfatter ikke hele lokalplanområdet. Der er derfor sideløbende med lokalplan 235 udarbejdet tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2025-2037, som foreligger som et særskilt dokument.



Figur 11 – Eksisterende kommuneplanrammer og lokalplanafgrænsningen markeret med prikket streg.

RETNINGSLINJER

Retningslinje 1.1.2 Udvikling i landsbyer – Middelfart

Lokalplanområdet er beliggende i landsbyen Gelsted, og er omfattet af den strategiske landsbyplanlægning, som tager udgangspunkt i Byrådets indsats for Bæredygtige lokalsamfund. Med udgangspunkt i de lokale styrker og potentialer skal lokalsamfund og byråd finde frem til fælles mål, projekter og initiativer, der styrker lokalsamfundene som attraktive levesteder med stærke fællesskaber.
Der er udarbejdet en ”Lokal udviklingsplan for Gelsted, 2024-2028” med titlen ”Den grønne by”.

I udviklingsplanen peges der bl.a. på, at Gelsted er under en positiv udvikling og at arealerne ved Grønnegade har et stort

potentiale for at blive attraktive boligområder, der kan imødekomme forskellige behov og ønsker.

Der er i udviklingsplanen sat mål om, at skabe nye senior- og generationsbofællesskaber, øge antallet af leje-og almennyttige boliger og samtidig tilbyde attraktive byggegrunde. Baggrunden er et ønske om at skabe en mangfoldighed i boligudbuddet, der kan tiltrække både børnefamilier, seniorer og alle andre, der gerne vil bo i Gelsted.

Lokalplan 235 giver mulighed for et varieret boligudbud i Gelsted ved at tilføje muligheden for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i et eksisterende boligområde med grønne opholdsarealer til områdets beboere.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Retningslinje 2.1.1 – Arealer til byvækst

Den nordlige del af lokalplanområdet er udpeget som et areal til byudvikling.

Hensigten er at skabe sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Nye arealudlæg skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byer – og tages i brug indefra og udefter.

Udpegning af byudviklingsområder sker endvidere ud fra afvejning af forskellige hensyn og interesser bl.a. i forhold til byvækst, jordbrug, grundvand og klima.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Retningslinje 2.1.2 – Byudvikling og naturområder

Ved inddragelse af bynære områder med natur- og landskabsinteresser til byudvikling skal det, i henhold til kommuneplanen, ske på en måde, så værdierne indarbejdes som en kvalitet i planlægningen og dermed bliver en kvalitet i bymiljøerne. Med henblik på at sikre et varieret dyre- og planteliv kan skabelsen af sammenhængende natur, i forbindelse med byudvikling, bidrage til at bibeholde og genskabe spredningsveje for dyr og planter.

Lokalplanen er i overensstemmelse ved at sikre spredningskorridorer, øget biodiversitet m.m. og er således i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Retningslinje 2.1.3 – Byudvikling og overordnede veje

Nye områder til byudvikling skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til det eksisterende og planlagte overordnede vejnet. Som hovedregel kan byudvikling kun foregå på den bynære side af eksisterende og planlagte overordnede veje.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Retningslinje 3.4.3 - potentiel økologisk forbindelse

Den sydlige del af lokalplanområdet er beliggende inden for område udpeget som potentiel økologisk forbindelse, og grænser mod syd op til et område med økologiske forbindelser. I henhold til kommuneplanen skal økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone styrke byens rekreative og naturlige miljø, samt understøtte og forbedre de eksisterende naturkvaliteter og forbedre potentialet for at skabe sammenhængende natur og rekreative forbindelser til det omkringliggende åbne land.

Kommuneplanramme B.08.06 udlægger en del af planområdet til boligbebyggelse i form af tæt-lav boliger. Med kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 235 udlægges hele planområdet til boligformål, som i dag anvendes til dyrkningsareal. Der ændres således på det eksisterende areal inden for planområdet og ny bebyggelse planlægges opført. Der ændres med lokalplanen ikke på de nuværende forbindelser til det omkringliggende åbne land. Læhegnet langs lokalplanens østlige grænse sikres med lokalplanen.

Områdets anvendelse til boligformål med tilhørende udendørsarealer skal fremstå grønne og bidrage til en øget biodiversitet, og er ikke i konflikt med kommunens retningslinje for potentielle økologiske forbindelser.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Retningslinje 7.1.2 – Oversvømmelse og erosion

Planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse med videre, inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion, må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Inden for lokalplanområdet ligger flere udpegninger om oversvømmelse. Der findes ikke udpegninger om erosion inden for lokalplanområdet. De nærmeste områder, der er udpeget som områder med risiko for oversvømmelse ligger i den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet, i form af flere lavninger.

Inden for lokalplanens byggemuligheder ligger der områder med risiko for oversvømmelse, og det vurderes derfor at risiko for oversvømmelse vil have væsentlig indvirkning.
Lokalplanen sikrer at der etableres anlæg, som kan håndtere regnvand, så der ikke er risiko for oversvømmelse inden for lokalplanens byggemuligheder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Retningslinje 7.1.3 – Håndtering af tag- og overfladevand

Ved lokalplanlægning af nye områder til bl.a. boligformål, skal tag- og overfladevand, ud over serviceregn/hverdagsregn, håndteres tættest muligt på kilden.
Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Retningslinje 7.1.4 – Klimatilpasning Middelfart

Ved inddragelse af nye arealer til byudvikling skal områderne forinden vurderes i forhold til klimaforhold og oversvømmelsesrisiko.

Klimatilpasning er et fast punkt ved lokalplanudarbejdelse. Her skal der sikres rummelighed til spildevandsløsninger for regnvand, både for den enkelte ejendom og lokalplanområdet som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

PRODUKTIONSERHVERV

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2025-2037 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder. Nærmeste område ligger nord for Gelsted, ca. 2 km fra planområdet.

Planområdet ligger uden for konsekvensområde for produktionserhverv, der er udpeget i Kommuneplan 2025-2037 iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25. Nærmeste konsekvensområde for produktionserhverv ligger vest for Gelsted, ca. 1,9 km fra lokalplanområdet.

Lokalplanen vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder og konsekvensområder for produktionserhverv.

Kommuneplantillæg nr. 6 og Lokalplan nr. 235 omfatter et eksisterende rammeområde B.08.06. – Øst for Tårupvej, der kan anvendes til boligformål.

I en afstand af hhv. ca. 350 meter mod vest og ca. 400 meter nord for lokalplanområdet findes to rammeområder, som er udlagt til erhvervsformål i form af kontor, lager, værksted, service og produktion. Det drejer sig om rammeområdet "E.08.03 - Nord for Tømmervej" og E.08.05 - Galvanovænget.

Det vurderes at rammeområderne – eller dele heraf – ikke vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Ligesom der heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

Kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan nr. 235 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder.

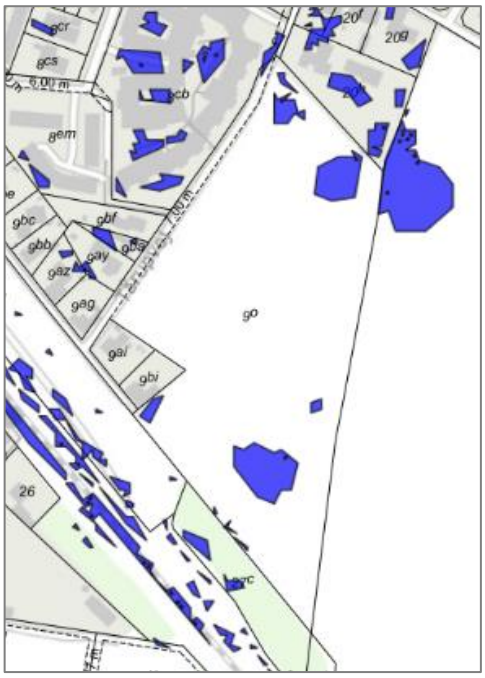
OVERSVØMMELSE OG EROSION

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2025-2037 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat ift. oversvømmelse og erosion. Planområdet er omfattet af retningslinje 7.1.2 Oversvømmelse og Erosion.

Planområdet ligger ca. 8,5 km fra kysten ved Lillebælt og påvirkes derfor ikke af oversvømmelser fra hav og erosion. Området er højt beliggende (46,50-49,50 meter DVR90) og uden interne eller nærliggende lavbundsarealer.

Inden for lokalplanområdet er der flere steder med lavninger, hvor der kan forekomme oversvømmelse jf. udpegninger om oversvømmelse. Se figur 7. De nærmeste områder, der er udpeget som områder med risiko for oversvømmelse ligger i den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet.

Da de markerede områder med risiko for oversvømmelse, ligger inden for lokalplanens byggemuligheder, vurderes risiko for oversvømmelse at have væsentlig indvirkning. Lokalplanen sikrer at der etableres anlæg, som kan håndtere regnvand, så der ikke er risiko for oversvømmelse inden for lokalplanens byggemuligheder.



Figur 12: Udpegning oversvømmelse og erosion i Kommuneplan 2025-2037.

BIOFAKTOR

I henhold til kommuneplanen generelle rammebestemmelser skal der ved udvikling af områder til boligformål sikres en biofaktor på minimum 1.

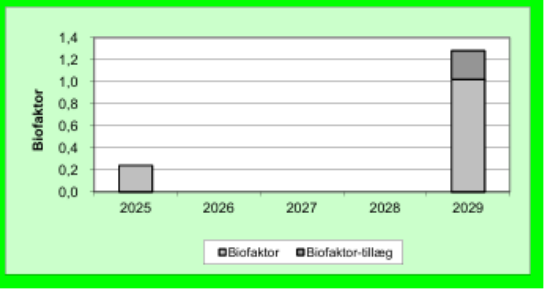
Med lokalplanen sikres fastholdelse af beplantningsbæltet langs lokalplanområdets østlige kant.

På de fælles fri- og opholdsarealer skal der plantes træer og buske som øger biodiversiteten og dermed bidrager positivt til biofaktoren.

Derudover begrænses klippet græs og i stedet skal ubebyggede arealer fremstå med naturgræs, buske og træer. Ydermere etableres to regnvandsbassiner med permanent vandspejl, hvilket bidrager positivt til biofaktoren.

Delområde 1:

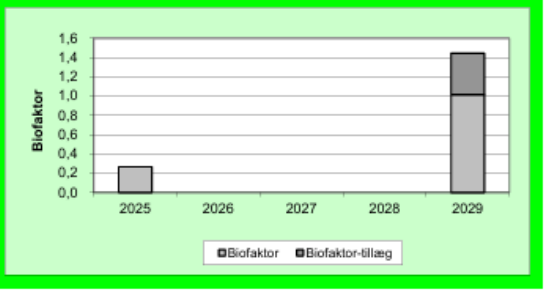
		2025	2026	2027	2028	2029
Basisarealer						
Asfalt, fliser o.l. (m^2)	0,0	0	0	0	0	0
Grusarealer, græsarmering. (m^2)	0,3	0	0	0	0	100
Klippet græs/boldbaner (m^2)	0,2	538	0	0	0	100
Krat og buske under to meter (m^2)	0,5	84	0	0	0	72
Naturgræs (m^2)	1,0	0	0	0	0	150
Krat og buske over to meter (m^2).	1,5	0	0	0	0	0
Træ- og skovplantninger (m^2)	2,0	0	0	0	0	200
Vandareal, ikke permanent	1,5	0	0	0	0	0
Søareal, permanent	2,0	0	0	0	0	0
Samlet udeareal (m^2)		622	0	0	0	622
Biofaktor		**0,24**				**1,02**
Tillægsarealer						
Tag- og facadebeplantning (m^2)	0,5	0		0	0	0
Enkeltstående træers kroneareal (m^2)	2,0	0		0	0	0
Regnvandsnedsivning fra belagt areal (m^2)	0,5	0		0	0	325
Areal dækket af egen kompost (m^2)	0,5	0		0	0	0
Biofaktor-tillæg		**0,00**				**0,26**
Biofaktor inkl. tillæg		**0,24**				**1,28**



Skema der viser den forventede biofaktor for delområde 1 ved realisering af lokalplanen.

Delområde 2:

		2025	2026	2027	2028	2029
Basisarealer						
Asfalt, fliser o.l. (m^2)	0,0	0	0	0	0	0
Grusarealer, græsarmering. (m^2)	0,3	0	0	0	0	50
Klippet græs/boldbaner (m^2)	0,2	294	0	0	0	40
Krat og buske under to meter (m^2)	0,5	84	0	0	0	90
Naturgræs (m^2)	1,0	0	0	0	0	80
Krat og buske over to meter (m^2).	1,5	0	0	0	0	0
Træ- og skovplantninger (m^2)	2,0	0	0	0	0	118
Vandareal, ikke permanent	1,5	0	0	0	0	0
Søareal, permanent	2,0	0	0	0	0	0
Samlet udeareal (m^2)		378	0	0	0	378
Biofaktor		**0,27**				**1,02**
Tillægsarealer						
Tag- og facadebeplantning (m^2)	0,5	0		0	0	0
Enkeltstående træers kroneareal (m^2)	2,0	0		0	0	0
Regnvandsnedsivning fra belagt areal (m^2)	0,5	0		0	0	325
Areal dækket af egen kompost (m^2)	0,5	0		0	0	0
Biofaktor-tillæg		**0,00**				**0,43**
Biofaktor inkl. tillæg		**0,27**				**1,45**



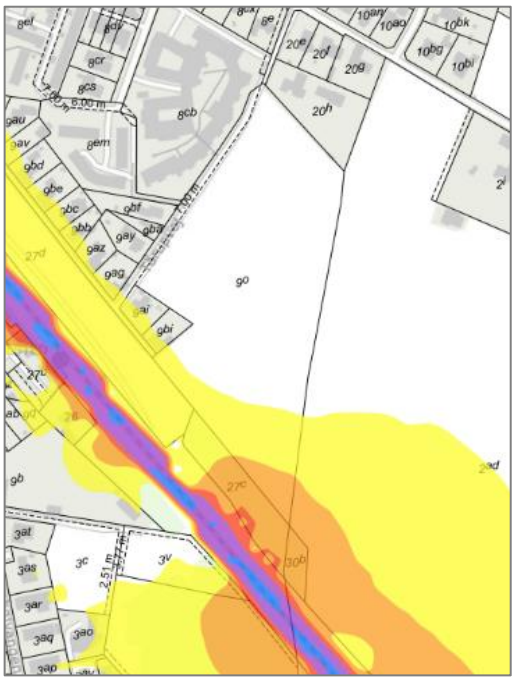
Skema der viser den forventede biofaktor for delområde 2 ved realisering af lokalplanen.

STØJBELASTET AREAL

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget som støjkonsekvenszone omkring jernbane.

Det fremgår af Middelfart Kommuneplan 2025-2037, retningslinje 6.1.1 at der i støjkonsekvenszonen ikke må udlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Af retningslinje 6.1.2 fremgår, at der ved udlæg af nye områder til støjfølsom anvendelse skal sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte støjende anlæg.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for jernbanestøj er fastsat til 64 dB L_{den}. Grænseværdien overstiges ikke i lokalplanområdet.



Figur 13 -Støjkort fra MiljøGIS - 54-59 dB (gul) og 59-64 dB (orange).

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPLANLÆGNING

Nationale interesser

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område med nationale interesser.

Grundvandsbeskyttelse

Planområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser (OD) og ligger uden for områder med særlige beskyttelseskrav, herunder følsomme indvindingsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Området er delvist omfattet af indvindingsoplande udenfor OSD i det nordøstlige og sydlige hjørne.

Området er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og er beliggende inden for hovedvandopland 1.12 ”Lillebælt/Fyn”.
Den planlagte anvendelse til boligformål har ikke grundvandstruende karakter.

Vandområdeplaner

Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø i kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Lokalplanområdet ligger inden for hovedvandopland nr. DK 1.12 Lillebælt/Fyn. Det terrænnære grundvand har en god kvantitativ tilstand og en ringe kemisk tilstand ift. pesticider, jf. miljømål. Med lokalplanen gives ikke mulighed for grundvandstruende aktiviteter i området og det vurderes, at en ændret anvendelse af arealet fra landbrug til boligformål ikke vil medføre en forringelse af drikkevandsbeskyttelsen.

Jævnfør Indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 1 skal kommunalbestyrelsen ved administration af lovgivningen forebygge forringelse af tilstanden for overfladevandområder og grundvandsforekomster og sikre, at opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, ikke forhindres.

Lokalplanområdet er ikke med i Spildevandsplan 2026-2031.

Området er planlagt separatkloakeret, hvor regnvandet fra området forsinkes, nedsiver og renses i regnvandsbassin inden det ledes til forsyningens regnvandsledninger. Der vil ikke ske direkte udledning til overfladevandområder.

På den baggrund vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil forringe tilstanden af områdets grundvandsforekomster eller hindre en opfyldelse af de fastlagte miljømål.
Planlægningen strider således ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Nr. 112 Lillebælt) ligger ca. 6 km vest for lokalplanområdet.

Middelfart Kommune har ikke kendskab til eller formodning om, at der i planområdet forekommer arter eller naturtyper fra udpegningsgrundlaget fra nærmeste nature-2000 område. Der er søgt i eksisterende oplysninger om bilag IV-arters forekomst i de tilgængelige databaser.

Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området og dettes udpegningsgrundlag væsentligt.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2016-2021 for Lillebælt'.

Bilag IV-arter

Lokalplanen ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets bilag IV - herunder flere flagermusarter, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø, springfrø og strandtudse, jf. Håndbog om arter på habitatdirektivets bilag IV.

Middelfart Kommune har gennemgået de tilgængelige databaser Naturdata, Arter og Naturdatabasen. Der er ikke i nogen af disse registreret Bilag IV-arter inden for planområdet. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV. Langs lokalplanområdets østlige grænse findes et læhegn, som sikres med planens vedtagelse.

Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

FORURENING

Jordforurening

Området er beliggende i landzone og ikke kategoriseret som forurenet på vidensniveau 1 eller 2, og er ikke områdeklassificeret iht. Jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal

kommunens miljøafdeling kontaktes. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde.

Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72 b. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

BESKYTTET NATUR, FREDNINGER MV.

Beskyttede naturtyper

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af udpegede vandløb, søer og vandhuller, moser, enge, heder, overdrev, strandenge og strandsumpe, jf. naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanens område er ikke omfattet af beskyttede naturtyper iht. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Det nærmeste registrerede § 3-beskyttede areal er en mose og en sø beliggende på den anden side af jernbanen ca. 60-65 meter syd for lokalplanområdet.

Det er kommunens vurdering, at etablering og brug af boligbebyggelse i lokalplanområdet kun vil påvirke selve lokalplanområdet, og at lokalplanen derfor ikke vil påvirke § 3-beskyttede arealer i nærheden.

Bygge- og Beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje
Lokalplanområdets sydlige halvdel er omfattet af en skovbyggelinje, som afkastes af fredskov beliggende på den sydlige side af jernbanen. På baggrund af planen søger Middelfart Kommune Miljøstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinjen inden for den del af lokalplanområdet, der er udlagt til boliger.

Lokalplanen sikrer, at området nærmest skoven udlægges til rekreativt område, at der holdes en afstand mellem skoven og boligområderne på ca. 90-100 m. Der er ikke fysisk sammenhæng mellem skoven og lokalplanområdet grundet jernbanen.

Hvis skovbyggelinen ikke kan ophæves inden for lokalplanområdet, kræver visse byggerier inden for skovbyggelinjen dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Vejbyggelinje
Langs Tårupvej er der en tinglyst vejbyggelinje, som ligger 12 meter fra vejmidten + evt. højdetillæg. Vejbyggelinjen er indarbejdet i lokalplanen, som vist på kortbilag 3.

ØVRIGE BINDINGER

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægninger mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, LBK nr. 358 af 08/04/2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra vandværket Gelsted Vand a.m.b.a.

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 2026-2031. Der udarbejdes derfor sideløbende med lokalplanen et tillæg til Spildevandsplanen, som omfatter lokalplanområdet. Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak efter Middelfart Kommunes anvisninger.

Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til Gelsted renseanlæg.

Området skal separatkloakeres.

Spildevandsplanen fastlægger en befæstelse på højst 30%. Såfremt den samlede befæstelse overstiger 30% for området som helhed, skal der etableres tiltag/anlæg, som forsinker regnvand fra de befæstede arealer ud over de 30%.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af bl.a. regnvandsbassiner, hvorfra vandet efter forsinkelse, kan ledes til Middelfart Spildevands kloak.

Skybrudsvand fra befæstede arealer skal håndteres på egen grund.

Vandløbsloven – dræn

Eksisterende dræn/rørlagt vandløb skal bibeholdes eller omlægges. Ændringer kræver Middelfart Kommunes tilladelse iht. vandløbsloven.

Bygherre skal, inden der påbegyndes byggemodning, afklare forholdene omkring dræn med vandløbsmyndigheden, samt planlægge, hvordan eventuelle eksisterende drænledningers funktion opretholdes eller erstattes af andre afvandingsledninger.

Der kan forekomme dræn, som vandløbsmyndigheden ikke har kendskab til. I givet fald er de omfattet af ovennævnte bestemmelser. Ændringer af dræn skal godkendes af vandløbsmyndigheden og godkendelse skal foreligge, inden arbejdet påbegyndes.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens regulativ for husholdningsaffald, og affald skal bortskaffes i henhold hertil. Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ. Beholderne skal opfylde kommunens retningslinjer herfor.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplan. Dele af Gelsted er beliggende inden for den del af det kollektive varmeforsyningsområde, som er forsynet med fjernvarme.

Området forventes forsynet med fjernvarme af Gelsted Fjernvarme, hvilket kræver, at der udarbejdes et projektforslag efter varmeforsyningsloven. Alternativt kan der etableres selvstændig varmeforsyning.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 8 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af

lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Vurderingen baseres på, at planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og at lokalplanens bestemmelser og lovkrav sikrer, at alle væsentlige miljømæssige påvirkninger kan udelukkes. Ydermere baseres vurderingen på, at der ikke sker en påvirkning af Natura 2000områder eller bilag IV-arter.

Landbrugspligt
Matrikelnummer 9o, Gelsted By, Gelsted, er omfattet af landsbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommen kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.
Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

Ved udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet en servitutredegørelse for matrikelnummer 9o, Gelsted By, Gelsted.

Der aflyses ingen servitutter.

Matr.nr. 9o, Gelsted By, Gelsted

Tinglyst dato: 31.03.1941
Titel: Dok om byggelinier mv
Indhold: Servitut om vejbyggelinier og hjørneafskæringer mv., der må ikke bebygges indenfor 12 m af byvejenes midterlinie og hvor byveje skære hinanden, bestemmes byggeafstanden af

en skrålinje som forbinder punkter i vejenes midtlinjer der ligger i 25 m afstand fra midtlinjerenes skæringspunkt.
Påtaleberettiget: Vejmyndigheden.

Konsekvens for projekt: Gældende, og har betydning for udnyttelsen af arealet langs Tårupvej.
Servitutten skal respekteres.

Tinglyst dato: 13.10.1970
Titel: Dok om master mv
Indhold: Servitut om 10 kV højspændingskabel og transformerstation, vedr. bl.a. etablering, vedligeholdelse mv.
Der er intet rids i servitutten og LER er desuden undersøgt.
Påtaleberettiget: Ledningsejer (formentlig Vores Elnet).

Konsekvens for projekt: Gældende - placering ukendt
Det anbefales at der tages kontakt til ledningsejer for at afklare placeringen på ejendommen før byggemodning.
Servitutten skal respekteres.

EKSPROPRIATION

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter Planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplan offentliggørelse.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.
Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter Planloven og vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter Vejloven.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

MUSEUMSLOVEN

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det

omfang det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til fortidsmyndigheden (Museum Odense).

LANDBRUGSLOVEN

Landbrugspligt. Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt og derfor omfattet af landbrugslovens regler. Der må ikke ske ændringer af eksisterende lovlige forhold i området, før landbrugspligten er ophævet.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses, og Middelfart Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet genoptages. Der henvises til Jordforureningslovens §70 og §71 og Miljøbeskyttelseslovens §21.

FÆRDSELSLOVEN

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens § 100. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørselstilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

BILAGSOVERSIGT

Kortbilag 1. Matrikelkort med lokalplanens afgrænsning og matrikler der overføres til byzone
Kortbilag 2. Bindingskort - Bygge-og beskyttelseslinjer
Kortbilag 3. Anvendelseskort
Kortbilag 4. Principper for vandveje
Kortbilag 5 Vejledende illustrationsplan
Bilag 1. Farveskala

Middelfart Kommune

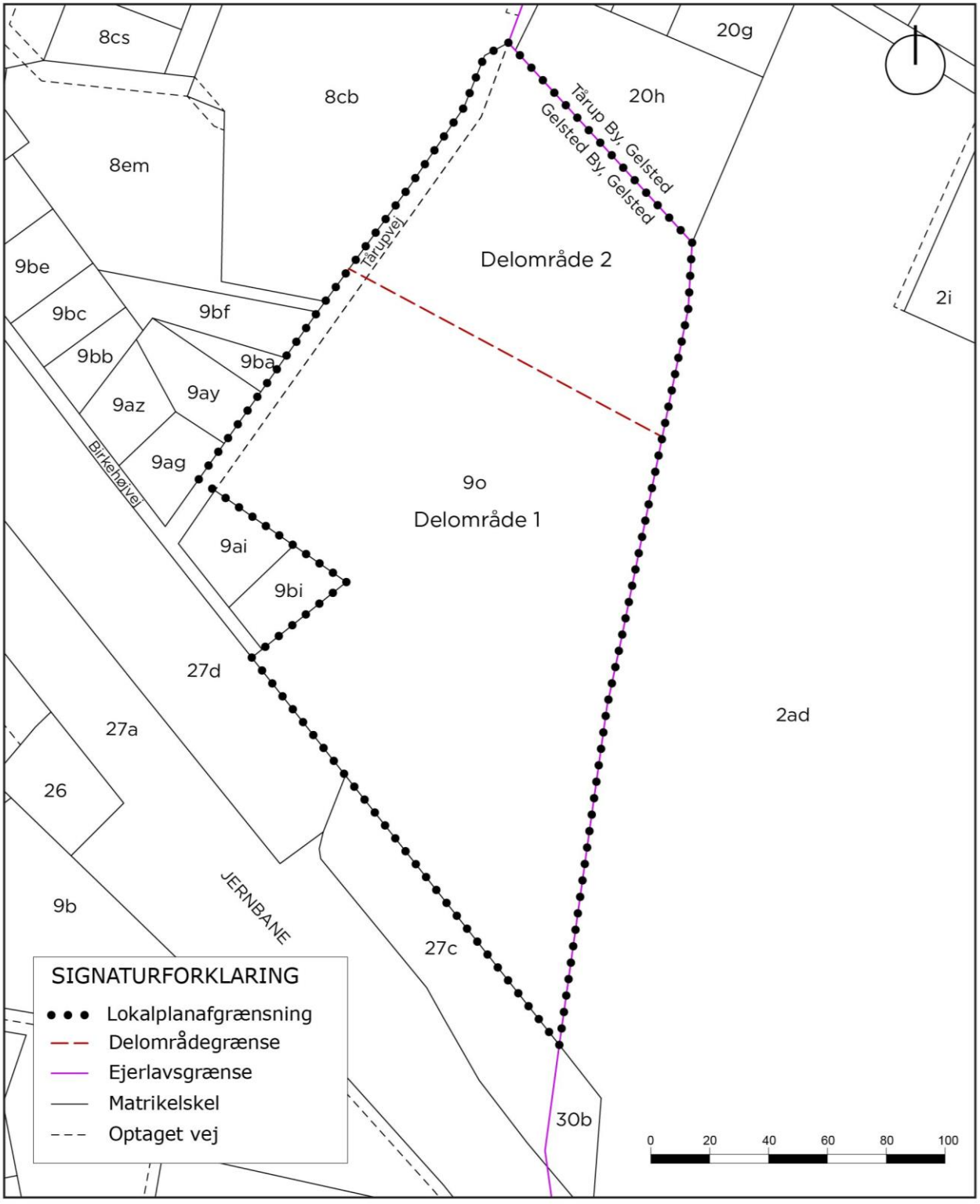
Lokalplan nr. 235

For boliger ved Tårupvej i Gelsted

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål 1:2000 print i A4

UDKAST/FORSLAG



Middelfart Kommune

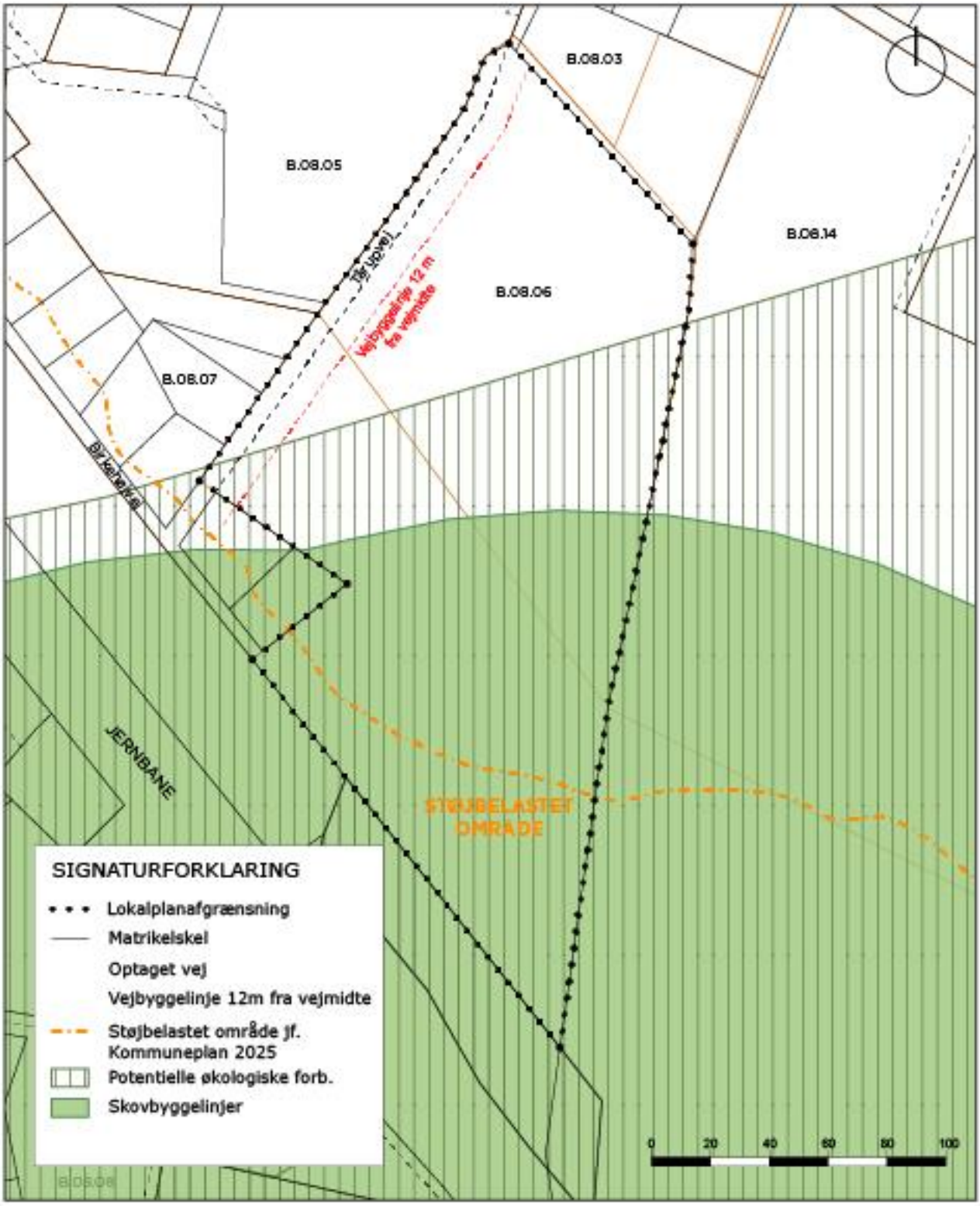
Lokalplan nr. 235

For boliger ved Tårupvej i Gelsted

KORTBILAG 2: Bindingskort

Mål 1:2000 print i A4

UDKAST/FORSLAG



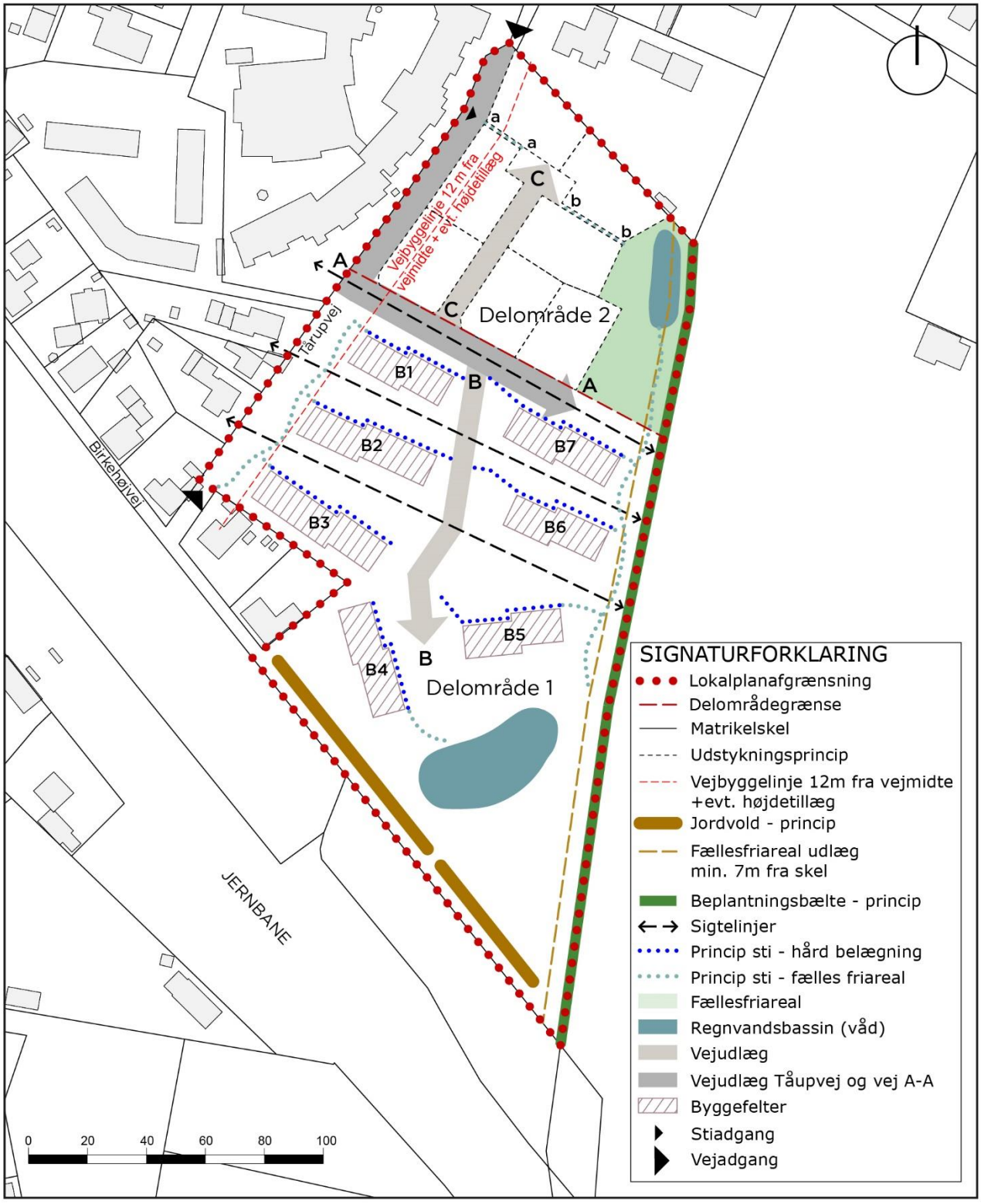
Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 235

For boliger ved Tårupvej i Gelsted

KORTBILAG 3:
Anvendelseskort
Mål 1:2000 print i A4

UDKAST/FORSLAG



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 235

For boliger ved Tårupvej i Gelsted

UDKAST/FORSLAG

KORTBILAG 4:
Principper for vandveje
IKKE MÅLFAST print i A4



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 235

For boliger ved Tårupvej i Gelsted

KORTBILAG 5:
Vejledende illustrationsplan

IKKE MÅLFAST print i A4

UDKAST/FORSLAG



Bilag 1 - *Den klassiske jordfarveskala:*



KOMMUNEPLAN 2025-2037

MIDDELFART KOMMUNE OG TREKANTOMRÅDET



TILLÆG NR. 6

TIL KOMMUNEPLAN 2025 – 2037

B.08.06 – Øst for Tårup

B.08.14 – Grønnegade syd

(Hører til Lokalplan 235)

Oktober 2026

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. Her fastlægger kommunalbestyrelsen politikken for byernes udvikling og for det åbne land. Kommuneplanen er en plan for HELE kommunen og giver et sammenhængende overblik over den fremtidige udvikling i et helhedsperspektiv.

Kommuneplanen består af strategiske overvejelser over og afvejninger af, hvilken udvikling byrådet ønsker, og hvad der skal gøres for, at dette kan ske. Derudover handler kommuneplanen også om arealregulering, hvilke arealer må man bruge til hvad og på hvilke vilkår og hvornår.

En kommuneplan består af
- en hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det for eksempel er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER
Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne, men Byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Når kommuneplantillægget er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort indtræder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til kommuneplan 2025 – 2037 er at muliggøre opførelse af ny bebyggelse i form af tæt-lav og åben-lav boliger på et areal i den østlige del af Gelsted.

Med tillægget ændres afgrænsningen af kommuneplanrammeområde B.08.06 – Øst for Tårupvej, således at den sydlige del af matr.nr. 9o, Gelsted By, Gelsted, også bliver omfattet af rammeområde B.08.06. Samtidig ændres anvendelsen for ramme B.08.06 fra tæt-lav til både tæt-lav og åben-lav boliger.

Ved udvidet arealudlæg for ramme B.08.06, udtages tilsvarende areal fra ramme B.08.14 – Grønnegade Syd, således at det samlede arealudlæg til boliger i kommuneplanen forbliver det samme. Samtidigt sker der er en justering af ramme B.08.14 mod syd. Afgrænsningen for ramme B.08.06 og B.08.14 ændres som vist på nedenstående figur 2. Der sker således ikke et øget udlæg af boligområder, men en justering af afgrænsninger.



Figur 1: De eksisterende rammers afgrænsning. Lokalplan 235's område er markeret med prikket streg.



Figur 2: De berørte rammers fremtidige afgrænsninger, samt areal der udtages fra ramme nr. B.08.14 vist med skravering. Lokalplan 235's område er markeret med prikket streg.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del med tilhørende retningslinjer.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan nr. 235 for boliger ved Tarupvej i Gelsted'. Lokalplanen muliggør etablering tæt-lav og åben-lav boliger i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.

Produktionserhverv
Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2025-2037 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed.

Planområdet ligger uden for konsekvensområde for produktionserhverv, der er udpeget i Kommuneplan 2025-2037 iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25.

Det nærmeste produktionserhverv ligger i en afstand på ca. 2 km vest for Gelsted. Det vurderes, at rammeområdet ikke vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder, ligesom der heller ikke er planer om at udpege nærområdet til områder for produktionserhverv.

Natura 2000-områder
Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Nr. 112 Lillebælt) ligger ca. 6 km fra planområdet.

Middelfart Kommune har ikke kendskab til eller formodning om, at der i planområdet forekommer arter eller naturtyper fra udpegningsgrundlaget fra nærmeste nature-2000 område. Der er søgt i eksisterende oplysninger om bilag IV-arters forekomst i de tilgængelige databaser.

Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Tillægget er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2022-2027 for Lillebælt'.

Bilag IV-arter
Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte.

Middelfart Kommune har gennemgået de tilgængelige databaser Naturdata og Arter. Der er ingen registrerede Bilag IV-arter inden for planområdet.

Planområdet fremstår i dag som dyrket mark og er mod øst afgrænset af et beplantningsbælte.

Det vurderes, at planen ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for de dyrearter der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Grundvandsbeskyttelse
Planområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser (OD) og ligger uden for områder med særlige beskyttelseskrav, herunder følsomme indvindingsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Nærmeste vandboring ligger ved Grønnegade 40 ca. 240 m nordøst for planområdet.

Området er delvist omfattet af indvindingsoplande udenfor OSD i det nordøstlige og sydlige hjørne.

Den planlagte anvendelse til boligformål har ikke grundvandstruende karakter.

Oversvømmelse og erosion
Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2025-2037 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat ift. oversvømmelse og erosion. Planområdet er omfattet af retningslinje 7.1.2 Oversvømmelse og Erosion.

Planområdet ligger ca. 8,5 km fra kysten ved Lillebælt og påvirkes derfor ikke af oversvømmelser fra hav og erosion. Området er højt beliggende (46,50-49,50 DVR90) og uden interne eller nærliggende lavbundsarealer.

Inden for planområdet er der flere steder med lavninger, hvor der kan forekomme oversvømmelse. Se figur 3.



Figur 3: Udpegning oversvømmelse og erosion i retningslinje 7.1.2 - Kommuneplan 2025-2037.

Med rammebestemmelserne sikres, at der i den videre planlægning skal tages hensyn til risikoen for oversvømmelser.

Tillægget vurderes ikke at få betydning i forhold til Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

Grønt Danmarkskort - Potentiel økologisk forbindelse
Planområdets sydlige halvdel ligger inden for et område til Potentiel Økologisk forbindelse og er derfor omfattet af retningslinjerne 2.1.2 Byudvikling og naturområder og 3.4.3 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder i Kommuneplan 2025-2037.

Planområdet er i dag dyrkningsarealer og indeholder begrænsede naturinteresser. Med den videre planlægning skal det sikres, at der skabes sammenhængende natur og spredningskorridorer. Det vurderes, at tillægget ikke er i strid med Grønt Danmarkskort og kan medvirke til at styrke sammenhængende natur.

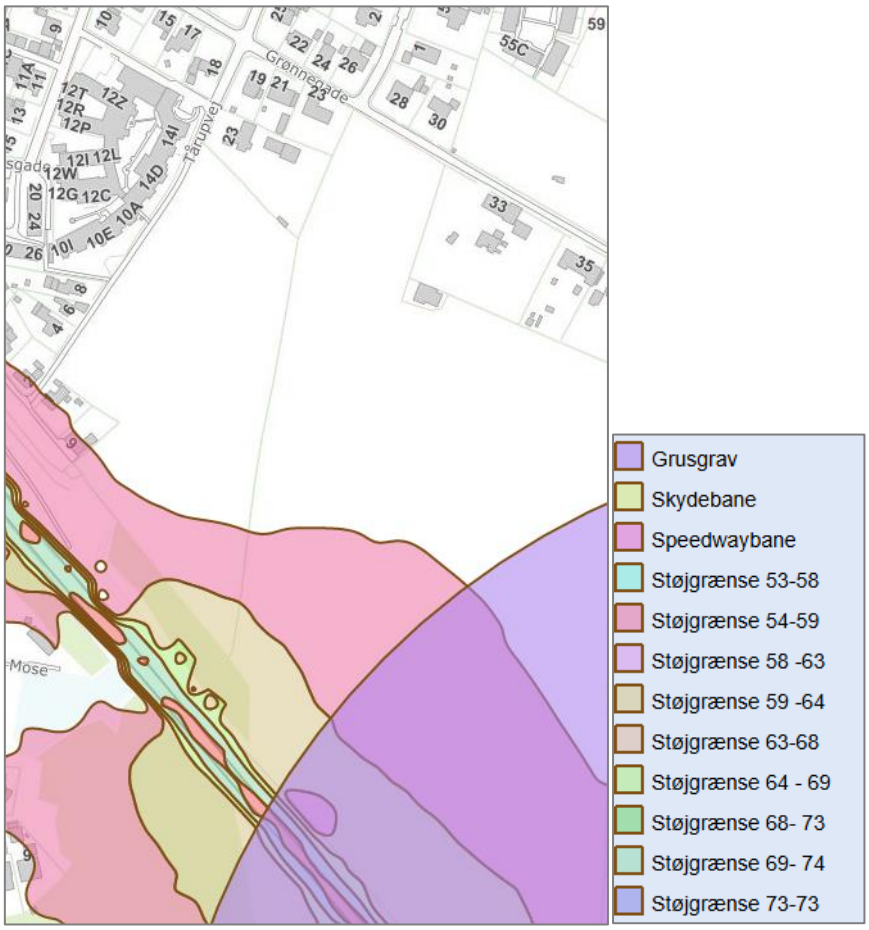


Figur 4: Udpegning Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder i retningslinje 3.4.3 - Kommuneplan 2025-2037.

Støjbelastet areal

Den sydlige og østlige del af planområdet er beliggende inden for et område som er udpeget som muligt støjbelastet areal på grund af jernbanen syd for området og grusgrave øst for området (lilla signatur på kortet nedenfor).

Det vurderes, at der er begrænset støjgener som vil kunne håndteres i den videre planlægning.



Figur 5: Støjkonsekvenszoner i og omkring planområdet jf. retningslinje 6.1.1 i Kommuneplan 2025 - 2037.

Skovbyggelinje

Den sydlige del af planområdet er beliggende inden for skovbyggelinje som afkastets fra fredskov beliggende syd. Inden for skovbyggelinjen på 300 m må der ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master. Detailplanlægning af området kræver derfor ophævelse af skovbyggelinjer.



Figur 6: Skovbyggelinje i og omkring planområdet.

Miljøscreening
Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

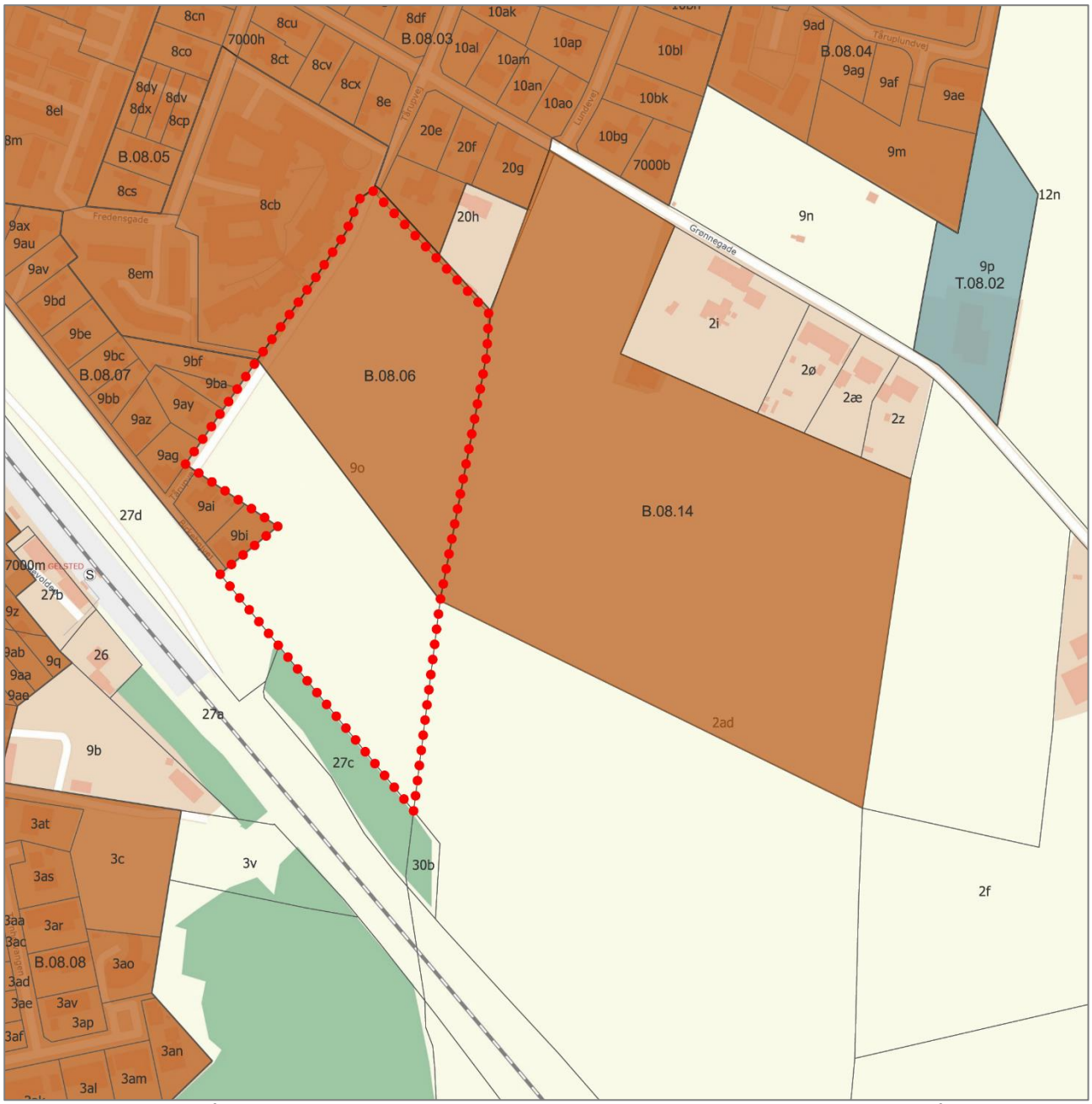
Middelfart kommune har foretaget en screening efter lovens § 8 af forslag til lokalplan 235 og kommuneplantillæg 6 og har vurderet, at de miljømæssige konsekvenser som følge af planlægningens gennemførelse er af en sådan karakter, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Vurderingen baseres på:

- at planen ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet
- at planen omfatter mindre område på lokalt plan
- at planen ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde
- at planlægningen ikke vurderes at påvirke drikkevandsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser, herunder Bilag IV arter
- at planen ikke muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1 og 2

Miljøscreeningen med screeningsafgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Nuværende rammebestemmelse B.08.06 - Øst for Tårup



Figur 7: Rammeområde B.08.06 og B.08.14, nuværende afgrænsning. Lokalplan 235's område er markeret med prikket streg.

Anvendelse
Generel anvendelse er Boligområde
Nuværende status er ubebygget ejendom, landzone.

Generelle anvendelsesbestemmelser
Boligområde med tæt/lav. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus
Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang
For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder:

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m

For 'Daginstitutioner' gælder:
Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom.

Udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan for hele området.

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er 1
Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

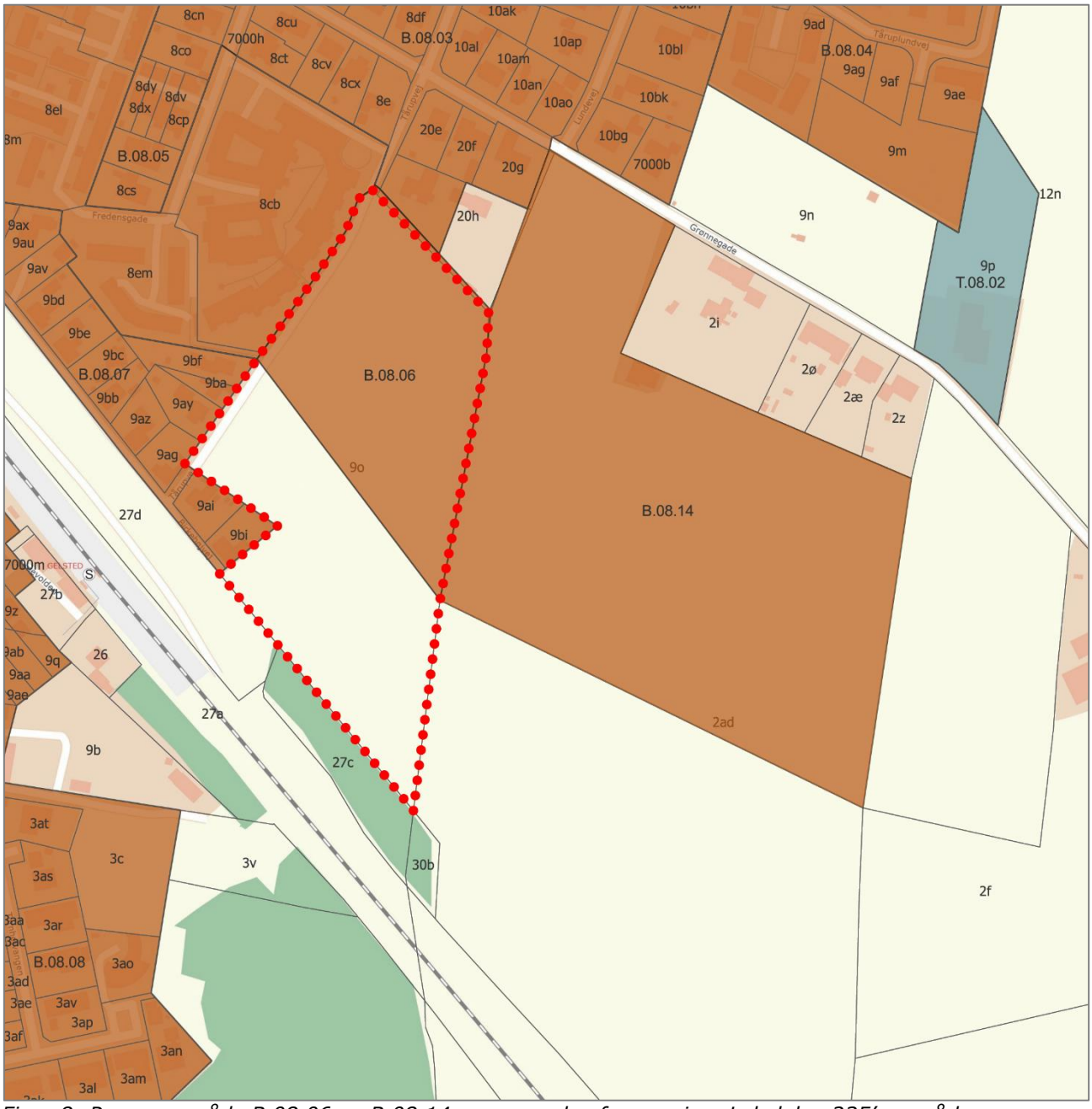
Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 meter.

Øvrige
Oversvømmelser: Hele eller en del af rammeområdet ligger muligvis inden for et område, hvor der kan være risiko for oversvømmelse. Se derfor de generelle rammer for områder med risiko for oversvømmelser og erosion.

Lokalplanlægning
Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Særlige bestemmelser
Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Nuværende rammebestemmelse B.08.14 - Grønnegade syd



Figur 8: Rammeområde B.08.06 og B.08.14, nuværende afgrænsning. Lokalplan 235's område er markeret med prikket streg.

Anvendelse
Generel anvendelse: Boligområde
Nuværende status er ubebygget ejendom, landzone.

Generelle anvendelsesbestemmelser
Boligområde med åben/lav og tæt/lav. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus
Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang
For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder:
Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder:
Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m

For 'Daginstitutioner' gælder:
Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af området som helhed
Maksimal etageantal er 2
Maksimal bygningshøjde er 8,5 m

Udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan for hele området.

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er 1
Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 meter.

Øvrige
Oversvømmelser: Hele eller en del af rammeområdet ligger muligvis inden for et område, hvor der kan være risiko for oversvømmelse. Se derfor de generelle rammer for områder med risiko for oversvømmelser og erosion.

Lokalplanlægning
Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Særlige bestemmelser
Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Fremtidig rammebestemmelse B.08.06 - Øst for Tårup



Figur 9: Rammeområde B.08.06 og B.08.14, ny afgrænsning.

Anvendelse
Generel anvendelse: Boligområde.
Nuværende status er boligområde, byzone.

Generelle anvendelsesbestemmelser
Boligområde med **åben/lav** og tæt/lav. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus
Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang
For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder:
Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder:
Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m

For 'Daginstitutioner' gælder:
Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af området som helhed

Udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan for hele området.

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er 1
Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 meter.

Øvrige
Oversvømmelser: Hele eller en del af rammeområdet ligger muligvis inden for et område, hvor der kan være risiko for oversvømmelse. Se derfor de generelle rammer for områder med risiko for oversvømmelser og erosion.

Støjkonsekvenszone: En del af rammeområdet ligger inden for et areal hvor der muligvis er støj, hvilket skal håndteres i forbindelse med lokalplanlægningen.

Lokalplanlægning
Lokalplan 235.

Særlige bestemmelser
Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Fremtidig rammebestemmelse B.08.14 - Grønnegade syd



Figur 10: Rammeområde B.08.06 og B.08.14, ny afgrænsning.

Anvendelse
Generel anvendelse er Boligområde
Nuværende status er boligområde, byzone.

Generelle anvendelsesbestemmelser
Boligområde med åben/lav og tæt/lav. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus
Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang
For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder:
Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder:

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m

For 'Daginstitutioner' gælder:
Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af området som helhed
Maksimal etageantal er 2
Maksimal bygningshøjde er 8,5 m

Udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan for hele området.

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er 1
Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 meter.

Øvrige
Oversvømmelser: Hele eller en del af rammeområdet ligger muligvis inden for et område, hvor der kan være risiko for oversvømmelse. Se derfor de generelle rammer for områder med risiko for oversvømmelser og erosion.
Støjkonsekvenszone: En del af rammeområdet ligger inden for et areal hvor der muligvis er støj, hvilket skal håndteres i forbindelse med lokalplanlægningen.

Lokalplanlægning
Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Særlige bestemmelser
Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 6 er vedtaget som forslag af Middelfart Byråd den XX. måned 2026.

Anders Møllegård
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 6 er offentliggjort på Plandata og på Middelfart Kommunes hjemmeside XX. måned 2026.

Middelfart KOMMUNE

Klima-, Teknik- og Miljøforvaltningen
Nytorv 9
5500 Middelfart
www.Middelfart.dk