MV

DATO: 20. september 2026 **JOURNAL NR.: 2026-013117**

Forslag til Kommuneplantillæg 6 og Lokalplan 235 for boliger ved Tårupvej i Gelsted

Screening iht Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planen er omfattet af lovens § 8 stk 2

[Miljøscreening af forslag lokalplan nr. 235 og Kommuneplantillæg nr. 6. Lokalplan 235 omfatter del af matr. 9o, Gelsted By, Gelsted og muliggør opførelsen af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse indenfor planområdet, samt arealer til veje, fælles friarealer og anlæg til regnvandshåndtering.
Der gives med lokalplanen mulighed for opførelse af 35-40 boliger i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter og en bebyggelse, der i omfang er tilpasset de omkringliggende boligejendomme. Området har vejadgang fra Tårupvej mod vest. 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 bebeggelse samt et plejehjem langs Tårupvej.

SCREENING iht. LOV OM MILJØVURDERING	Ja	Nej	Mindre	Større	Ved ikke	Forklaring	ikke relevant	Bemærkninger
Planens karakteristika								
omfang af afledte projekter/ aktiviteter			X			hvad åbner planen mulighed for		Planområdet giver mulighed for etablering af boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesarealer.
omfang af trafikmængde, ændret trafikmønster			X					Planområdet har vejadgang fra Tårupvej og vil derfor medføre en øget mængde trafik på Tårupvej (samt Birkehøjvej og Grønnegade) pga. flere biler til/fra de nye boliger i lokalplanområdet.
vvm-pligtige anlæg muliggøres i planen ?		X						Planen muliggør etablering af boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
indflydelse på andre planer	X					f.eks. indenfor planloven, miljøloven mv.		Der skal laves tillæg til Spildevandsplanen, da LP-området ikke er omfattet af Spildevandsplanen.
relevans for fremme af bæredygtighed	X					f.eks. Agenda 21		Med planerne omdannes området fra monokulturet landbrugsareal til boligområde med flere typer beplantning og rekreative regnvandsbassinner, der herved giver en højere biofaktor for området.
miljøproblemer af relevans for planen		X				f.eks. kendt forurening		
relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning	X	X				f.eks. affaldshåndtering, spildevand		Hele området ligger indenfor OD og indvindingsoplande udenfor OSD i det nordøstlige og sydlige hjørne. Der skal laves tillæg til Spildevandsplanen, da LP-området ikke er omfattet af Spildevandsplanen.
Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt								
overskridelse af miljøkvalitetetsnormer		X				f.eks. miljømålsætninger	X	
overskridelse af miljøgrænseværdier		X				f.eks. lovbundne eller vejledende	X	Støj fra jernbanen er indenfor grænseværdier
geografisk udstrækning			X					
størrelse af befolkning, som kan blive berørt			X			beboelsesejendomme i området		Planområdet grænser mod nord og vest op til et eksisterende boligområde med åben-lav bebyggelse og plejehjem langs Tårupvej, hvorfra lokalplanområdet vil have vejadgang. Planerne vil medføre mere trafik til området og Tårupvej (samt Birkehøjvej og Grønnegade). Den øgede trafik vurderes dog ikke, at påvirke beboelserne med væsentlig støj.
risikovurdering (fare for mennesker og miljø)		X				f.eks. risikovirksomheder		Planen omfatter ikke risikovirksomheder.
risiko for klimaændringer sandsynlighed, varighed, hyppighed, reversibilitet		X				f.eks. placering i risikoområder		Dele af området er udpeget som oversvømmelsestruet. Med planerne sikres det, at de nødvendige regnvandsforanstaltninger etableres og at oversvømmelsestruede arealer friholdes for bebyggelse.
kummulativ karakter		X					X	
grænseoverskridende karakter (nationsgrænse)		X				Miljøministeriet skal kontaktes hvis ja	X	
sårbarhed / kvalitativ værdi		X				f.eks. særlige naturtræk eller kulturarv		Området er ikke sårbart eller indeholder kvalitativ værdi, da området i dag er dyrkningsarealer. Der vil være en positiv påvirkning af miljøet da beplantningsbæltet mod øst fastholdes i LPXXX.
beskyttet område, nationalt el. internationalt		X				f.eks. habitat, EU, regionplan		Planområdet ligger over 6 km fra det nærmeste Natura2000-område N112 "Lillebælt", EF - Habitatområde Lillebælt nr. 96 og EF - Fuglebeskyttelsesområde Lillebælt nr. 47

SANDSYNLIG VÆSENTLIG INDVIRKNING	Hvilken	positiv	negativ	væsentlig	ikke væsentlig		Bemærkninger
Biologisk mangfoldighed							
søer, åer, kyst, hede, skov (f.eks.§ 3)					X		Ingen NBL §3 indenfor området. Nærmeste NBL §3 er: Mose og sø beliggende i en afstand af ca. 60-70 meters afstand mod syd (på den anden side af jernbanen). Eng beliggende ca. 245 meter øst for LP-området. Planområdet ligger over 6 km fra kysten og påvirker derfor ikke kystnaturen.

NATUR	skovrejsning /-nedlæggelse						X	Området er hverken udpeget som skovrejsningsområde eller skovrejsning-uønsket-område, jf. kommuneplanens retningslinje 3.2. Der vil ikke ske skovrejsning som følge af planen.
	grønne strukturer							Området fremstår i dag ubebygget med dyrkningsarealer (monukultur). Med lokalplanen fastlægges bestemmelse om indretning af grønne arealer med beplantning der fremmer biodiversitet og rekreative regnvandsbassinner, som giver en højere biofaktor. Eksisterende beplantningsbælte langs lokalplanens østlige afgrænsning fastholdes.
	Fauna og Flora							
	biotoper						X	Planområdet er hverken udpeget som eller er beliggende i umiddelbar nærhed af lavbundsareal eller arealer med naturkvalitetsmål, jf. kommuneplanens retningslinjer 3.3 og 3.7.
	spredningskorridorer					x		Den sydlige halvdel af planområdet er udpeget som og beliggende i potentielle økologiske forbindelser, herunder Grønt Danmarkskort, jf. kommuneplanens retningslinje 3.4. Lokalplanen sikrer at det eksisterende beplantningsbælte langs områdets østlige kant fastholdes og der sikres ny beplantning og sammenhængende grønne områder. Det vurderes, at der ikke sker en væsentlig negativ påvirkning.
	Levesteder for særligt beskyttede arter (Bilag IV-, fredede arter)					X		Lokalplanområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område er , der ligger over 6 km nordvest fra planområdet. Det vurderes, at det ansøgte, ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området eller fuglebeskyttelsesområdet, eller disses udpegningsgrundlag. Bilag IV-arter: Der er ifølge DK Miljøportal ikke registreret Bilag IV-arter indenfor området. Den del af planområdet, der sker ændret anvendelse på, vurderes ikke at være egnet raste- og yngleområde for bilag IV-arter, da det anvendes til dyrkningsarealer. Området har derfor heller ikke potentiale for spredning af bilag IV-arter til området.
	Jordbund							
	jordbundsforhold /geologisk særpræg						X	Der er ikke særlige jordbundsforhold eller geologiske særpræg i området.
	jordforurening						X	Der er ikke registreret jordforurening inden for området. Den ændrede anvendelse fra ubebygget, græsareal til mindre boligområde vil ikke væsentligt øge risikoen for jordforurening.
	Vand							
	grundvandsinteresser /grundvandsstand					X		Hele området ligger inden for OD og mindre dele af området inden for indvindingsoplande udenfor OSD. Der gives ikke mulighed for grundvandstruende aktiviter og dermed vurderes der ikke at ske en væsentlig påvirkning.
	udledning til søer, åer / overfladevand						X	Der er ikke direkte udløb til søer og åer fra planområdet. Området er ukloakeret og ikke med i Spildevandsplanen. Der laves tillæg til Spildevandsplanen.
	kloakering, håndtering af spildevand					X		Området er ukloakeret og ikke med i Spildevandsplanen. Der skal laves et tillæg til Spildevandplanen som dækker hele lokalplanområdet og udlægger det til separatkloakeret.
	drikkevandsboringer indenf. 300m; OSD-områder					X		Hele området ligger inden for OD og mindre dele af området inden for indvindingsoplande udenfor OSD. Der gives ikke mulighed for grundvandstruende aktiviter og der med vurderes der ikke at ske en væsentlig påvirkning.
LJØ								
	Luft							

MI	emissioner (partikler, luftarter) / trafikos					X		Planlægningen giver mulighed for at etablere åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Denne anvendelse vurderes ikke at være forurenende for det omkringliggende miljø. I forbindelse med anlægsarbejdet vil der kunne forekomme midlertidige luft- og støvgener. Det vurderes, at generne ikke er større end det, der normalt forekommer ved denne type anlægsarbejde, samt at generne derfor ikke er væsentlige.
	lugt					X		Planlægningen giver mulighed for at etablere åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Denne anvendelse vurderes ikke at være forurenende for det omkringliggende miljø.
	Klima							
	energiforbrug/ afgivelse					X		Nybyggeri til åben-lav og tæt-lav bebyggelse er forbundet med et stort energiforbrug, men også med besparelser ift. opvarmning grundet gældende isoleringskrav. Der gives mulighed for etablering af solceller på tage til produktion af emmissionsfri strøm.
	vandsstandsændringer - tjek Blue Spot kortlægning (f.eks. lavbundsområder)					X		En del af planområdet er udpeget som oversvømmelsestruetområde jf. kommuneplanens retningslinje 7.1.2. Lokalplanen sikrer, at området udformes således, at der ikke sker oversvømmelse af bebyggelser og det vurderes derfor ikke at være en væsentlig påvirkning.
	vindforhold (f.eks. turbulens ved høje bygninger)						X	Planen giver mulighed for bygninger i op til 2 etager. Det vurderes derfor, at der ikke vil forekomme turbulens forårsaget af bebyggelsen.
	Tilpasning	eksempelvis permeabel belægning, belægninssten som leder vandet væk fra vej etc.				X		Området indrettes med plads til regnvandshåndtering, samt forskellige typer belægning, som leder vand væk fra veje og boliger, således at der ikke sker en væsentlig påvirkning.
	Befolkning (levevilkår generelt)							
	trafikal tilgængelighed					X		Planen muligør opførelse af tæt-lav og åben-lav bebyggelse med vejadgang fra Tårupvej. Det vurderes, at Tårupvej bør udviddes i bredden, for at håndtere trafikforøgelsen, samt adgang med større køretøjer så som renovationsvogn o.lign., som planerne medfører. Med lokalplanen sikres areal til udvidelse af Tårupvej.
	svage grupper (ældre, hcp m.fl.)					x		Planen tager hensyn til målgruppen ved fx handicapparkering og fællesarealer.
	adgang til uddannelse og arbejde					X		Gelsted skole ligger i ca. 800 meters afstand vest for lokalplanområdet (dog uden cykelsti langs vejene). Gelsted station er beliggende ca. 800 meter fra lokalplanområdet og giver togfobindelse mod Middelfart på under 20 min. og mod Odense på ca. 30-40 min. Der er ligeledes busforbindelser indenfor 800 meters afstand fra LP-området. I bil er der en køreafstand til Middelfart bymidte på ca. 25 km/25 minutter og ca. 30km/30 minutter til Odense centrum.
	boligforhold					X		Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boliger i variende størrelser og vil bidrage til et varieret boligudbud i Gelsted.
	Menneskers sundhed (individet)							
BEFOLKNING	støj, vibrationer, lysgener, trafikos, blink, skyggeforhold					X		Området er ikke væsentligt belastet af støj og vibrationer fra jernbanen i dag og vurderes ikke at give anledning til støj, vibrationer eller lysgener. En mindre del mod syd af den nye afgrænsning af ramme B.08.14 er beliggende inden for støjkonsekvenszone for grusgrave. Den eventuelle støj herfra skal håndteres i den videre planlægning. Den øgede trafikmængde til og fra området vil medføre en smule mere trafikos. Dette vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på områdets luftkvalitet. Grundet bebyggelsens udformning med begrænsning på maks. 2 etager, vurderes der ikke at være væsentlige lys-, skygge- eller indbliksgener for naboerne. Gadebelysning skal være nedadrettet og afskærmet.

	trafiksikkerhed					X		Lokalplanområdet har adgang fra Tårupvej. Det vurderes, at vejbredden bør udvidges for at håndtere den stigende mængde trafik og større køretøjer som renovationsvogn o.lign., som planerne medfører.
	fare ved brand, eksplosion, giftudslip, mv.						X	Der planlægges for boliger, der opføres efter bygningsreglementet brandkrav, og ikke for virksomheder eller aktiviteter, der frembyder særlig fare ved brand, eksplosion, giftudslip m.m.
	rekreation/ friluftsliv/ grønne områder					x		Inden for lokalplan området planlægges for minimum ét grønt fællesområde for områdets beboere. Langs lokalplanområdets østlig, sydlige og vestlige kanter udlægges friarealer der bl.a. skal indeholde en stiforbindelse og giver mulighed for arealer til ophold, leg, træning og lignende fælles faciliteter hvor bebeore kan mødes uformelt.
	Tryghed, sikkerhed					X		Der planlægges for et boligområde, hvor den primære færdsel sker centralt i området, således man kan holde øje med hinanden.
	Materielle goder							
	adgang til service					X		Området ligger nær service tilbuddene i Gelsted.
	udviklingsvilkår /-muligheder (f.eks. landområder)					X		Mulighed for ny boligbebyggelse og øget boligudbud i Gelsted.
	attraktive omgivelser /livskvalitet /visuel værdi					X		Grønne fællesarealer og naboarealer. Udsigtsmuligheder for de fleste naboer fastholdes.
	affaldsmængder /håndtering (genbrugsstationer)					X		Ikke mere end andre boligkvarterer
	Landskab							
	landskabsværdi /særlige landskabstræk						X	Området indeholder ingen særlige landskabsværdier.
	beskyttelsesområder national/ international						X	Emnet findes ikke inden for planområdet.
	fredninger						X	Der findes ikke fredninger inden for planområdet. Planområdet grænser op til Fredskov mod syd.
	strand-, sø-, skovbyggelinier					X		Områdets sydlige halvdel er omfattet af Skovbyggelinje, som afkastes af Fredskov syd for 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.
	Kulturarv							
	kirker og deres omgivelser						X	Planområdet ligger ikke indenfor kirkebyggelinje.
	bygningskulturel arv /bymiljø						X	Planområdet fremstår som ubebygget, dyrket mark.
	fortidsminder, gravhøje, diger mv.						X	Inden for planområdet er der ikke registreret fortidsminder eller gravhøje.
	arkæologisk arv						X	Der er ikke registreret fredede eller ikke fredede fortidsminder inden for planområdet.
	almen bevaringsinteresse (f.eks. lokalt)						X	Planområdet fremstår som ubebygget, dyrket mark.

KULTUR

Sammenfatning

skal planen miljøvurderes ?	Ja	Nej	
		X	Vurderingen bygger på, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, at området ligger i sammenhæng med eksisterende boligbebyggelse, og at anvendelsen af arealet til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse vurderes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.