



**Middelfart**  
KOMMUNE

# **LOKALPLAN NR. 226**

**Boligområde ved Østerbyvej i Gamborg**

**April 2024**

## 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. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først **"Lokalplanbestemmelser"** og dernæst en **"Redegørelse"**. Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne 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.



# **LOKALPLAN NR. 226**

## **Boligområde ved Østerbyvej i Gamborg**

### **Indhold**

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Indledning .....</b>                                                            | <b>5</b>  |
| <b>Bestemmelser .....</b>                                                          | <b>10</b> |
| § 1. Lokalplanens formål .....                                                     | 10        |
| § 2. Lokalplanens område og zonestatus .....                                       | 10        |
| § 3. Områdets anvendelse .....                                                     | 10        |
| § 4. Udstykning.....                                                               | 11        |
| § 5. Veje, stier og parkering .....                                                | 11        |
| § 6. Tekniske anlæg.....                                                           | 11        |
| § 7. Bebyggelsens omfang og placering.....                                         | 12        |
| § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden Facader .....                                    | 13        |
| § 9. Ubebyggede arealer og beplantning .....                                       | 14        |
| § 10. Grundejerforening .....                                                      | 16        |
| § 11. Miljøforhold .....                                                           | 16        |
| § 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ..                          | 16        |
| § 13. Eksisterende planer .....                                                    | 17        |
| § 14. Servitutter .....                                                            | 17        |
| § 15. Lokalplanens retsvirkninger .....                                            | 17        |
| <b>Vedtagelsespåtegning .....</b>                                                  | <b>18</b> |
| <b>Lokalplanens forhold til kommuneplanen.....</b>                                 | <b>22</b> |
| <b>Forhold til gældende lokalplaner.....</b>                                       | <b>25</b> |
| <b>Lokalplanens forhold til anden planlægning.....</b>                             | <b>26</b> |
| <b>Servitutter .....</b>                                                           | <b>30</b> |
| <b>Tilladelser fra andre myndigheder .....</b>                                     | <b>30</b> |
| <b>Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.</b> Fejl! Bogmærke er ikke defineret. |           |
| <b>Bilag</b>                                                                       |           |
| <b>Kortbilag 1</b>                                                                 |           |
| <b>Kortbilag 2</b>                                                                 |           |

### **Kortbilag 3**

## INDLEDNING

### LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er beliggende ved Østerbyvej i Gamborg. Lokalplanområdet anvendes i dag til jordbrug, og støder op til en gård fra 1860, der er beliggende inden for nuværende matrikel.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Østerbyvej, hvor der ligger en række huse og gårdbebyggelser. Et par hundrede meter yderligere mod syd ligger Gamborg fjord. Mod øst afgrænses området af en klynge af åben-lav boliger. Mod vest grænser lokalplanområdet sig op til den centrale del af Gamborg, hvor der også er etableret åben-lav bebyggelse.

Lokalplanen omfatter en del matr. 13 a, ejerlav Gamborg By, Gamborg, og udgør et areal på ca. 15.200 m<sup>2</sup> beliggende i landzone.

Lokalplanområdets omkringliggende bebyggelse er bestående af gårde med længer, murmestervillaer, typehuse samt nybyg. Denne blandede bebyggelse afspejler den generelle bebyggelseskarakter i Gamborg, dog med enten saddeltage eller halvvalmede tage som de typiske tagformer.

Området er beliggende ca. 5 km sydøst fra Middelfart, hvor der er indkøbsmuligheder, daginstitutioner, skoler mm. Gamborg er et aktivt landsbysamfund med kirke, forsamlingshus og legeplads, som nogle af byens samlingspunkter.

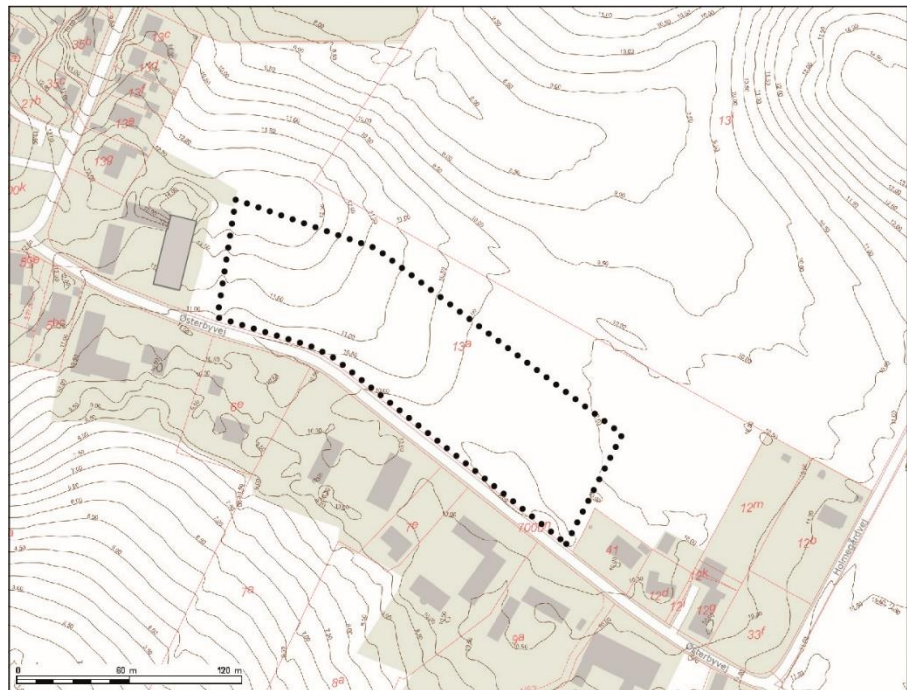


Figur 1: Lokalplanområdet og dets omgivelser

Lokalplanområdet vil være en naturlig udvikling af Gamborg og følge den oprindelige struktur, hvor byen bugter sig langs de centrale veje: Gamborgvej, Borrevej, Svinøvej og Østerbyvej

Terrænet i lokalplanområdet er fra det nordvestlige hjørne let skrånende med et fald på ca. 3 meter over en strækning på ca. 150 m, fra ca. kote 12,5 i vest til ca. kote 9,5 i den østlige del af lokalplanområdet.

Terrænmæssigt syner området som helhed fladt, trods at det bugter sig en smule og afspejler landskabets generelle bugtende morænekarakter omkring Gamborg.



Figur 2 Kortet viser områdets koter. Lokalplanområdet er markeret med sort stiplede linje.

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelsen af nærværende lokalplan er, en konkret ansøgning og et ønske hos ejer om at udvikle sin jord til et attraktivt boligområde i sit lokalområde.

Lokalplanen udlægger det samlede område til boligudbygning i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området. Der udstykkes således 12 parcelhusgrunde til åben-lav bebyggelse. Til området skal der etableres et større grønt fællesområde, der kan danne ramme om et samlingspunkt for områdets beboere.

Området vil med sin placering naturligt binde byen sammen, fra det centrale mødested omkring forsamlingshuset og kirken i vest, til boligerne ved Holmegårdsvej i øst. Det nye

boligområde vil derfor kunne bidrage positivt til yderligere liv i Gamborg landsby, der allerede er et aktivt lokalsamfund.

Formålet med planlægningen er at muliggøre etableringen af et attraktivt boligområde med åben-lav bebyggelse ved Østerbyvej i Gamborg. Der fastsættes rammer for boligbebyggelsens udformning og udtryk, således det tilpasser sig placeringen i Gamborg.

Dette for at sikre, at bebyggelsen opføres i materialer, som får den til at fremstå i en harmonisk sammenhæng med det omkringliggende område. Det er formålet at terræn og byggeri skal udformes på en sådan måde, at ekstremregn håndteres på overfladen evt. i kombination med faskiner eller lign. hvis nødvendigt. Ydermere fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering, beplantning og befæstelse som sikrer, at det grønne udtryk der findes i Gamborg, videreføres i den nye bebyggelse. Tiltagene skal være med til at fremme en grøn karakter for lokalplanområdet.



*Figur 3 Lokalplanområdet vist med hvid streg, der i dag anvendes til jordbrug.*



*Figur 4 View over Gamborg fjord, der støder op til Gamborg.*



*Figur 5 Forsamlingshuset og kirken er nogle af de centrale mødesteder i Gamborg.*



*Figur 6 Et af landsbyens centrale mødesteder ved byens forsamlingshus og kirke.*



*Figur 7 Bebyggelses karakter i landsbyen fremstår blandet. Saddeltag og halvvalm er karakteristisk for tagudformning på mange af husene.*



*Figur 8 Her ses Østerbyvej, som bugter sig og leder ind mod den centrale del af Gamborg i vest. En del af lokalplanområdet ses mod højre.*



## 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

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.
- at sikre grønne rekreative fællesarealer
- at sikre, at området indrettes så det kan håndtere ekstremregn.

### § 2. Lokalplanens område og zonestatus

- § 2.1. Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 13a, Gamborg By, Gamborg, samt alle parceller, der efter den 11. januar 2024 udstykkes inden for området.
- § 2.2. Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver landzone.
- § 2.3. Lokalplanen er en landzonelokalplan med bonusvirkning jf. planlovens § 15, stk. 4 og erstatter dermed de nødvendige landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 til ændret arealanvendelse, udstykning, og bebyggelse i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen.

### § 3. Områdets anvendelse

- § 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse
- § 3.2. Inden for området kan der opføres fællesfaciliteter og grønne friarealer.
- § 3.3. I forbindelse med boligen kan der på ejendommen drives virksomhed, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig. Dette under forudsætning af:
- at virksomheden drives af en der beboer den pågældende ejendom.
  - at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
  - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan dækkes på den pågældende ejendom.



Ejendomme må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for værksteds-, lager- eller vognmandsvirksomhed.

#### **§ 4. Udstykning**

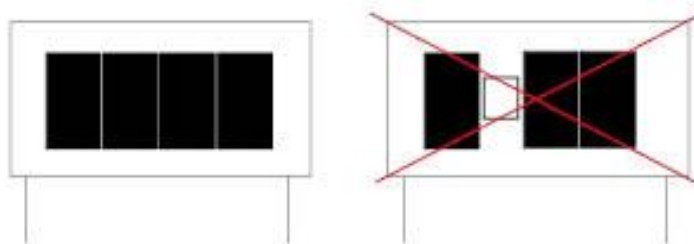
- § 4.1. Ved udstykning af åben-lav boligbebyggelse skal hver parcel kunne udstykkes med et grundareal på minimum 830 m<sup>2</sup>.
- § 4.2. Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 2. Det afgørende for princippet er antallet af grunde og strukturen i området med vej og fællesareal.

#### **§ 5. Veje, stier og parkering**

- § 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Østerbyvej via 2 tilslutninger jævnfør kortbilag 2. Der må ikke etableres direkte overkørsler fra boliggrunde til Østerbyvej.
- § 5.2. Boligveje udlægges som vist i princippet på kortbilag 2. Boligveje skal udlægges i en bredde af minimum 8 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Vejrabatter skal fremstå grønne og med grøfter. Ligeledes skal der etableres grøft langs Østerbyvej jævnfør kortbilag 2.  
*Vejarealer afvandes til grøfter, som tilkobles opstuvningsbassin i fællesområde eller forsinkes inden det udledes til offentlig kloak.*
- § 5.3. Der skal etableres min. 2 parkeringspladser på egen grund pr. boligenhed for åben-lav bebyggelse.

#### **§ 6. Tekniske anlæg**

- § 6.1. Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
- § 6.2. Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.
- § 6.3. Solpaneler må kun opsættes, hvis de er en integreret del af tagmaterialet eller fæstnes på tagmaterialet ikke højere end 20 cm over tagfladen. Solpaneler må ikke medføre blændingsgener for naboer eller genboer.
- § 6.4. Solpaneler samt rammer skal være sorte eller samme farve som den øvrige tagflade.
- § 6.5. Solpaneler skal opsættes som et rektangel. Opsættes flere rektangler på samme tagflade skal de opsættes symmetrisk. De skal placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcellefladen



*Principper for placering af solcelleanlæg. Solpanelerne må ikke opbrydes af øvrige elementer i tagfladen.*

- § 6.6. Der må ikke opstilles solpaneler på terræn.
- § 6.7. Der er mulighed for at etablere jordvarme i området eller varmepumpe i tilknytning til 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.
- § 6.8. Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

## **§ 7. Bebyggelsens omfang og placering**

- § 7.1. Der kan opføres åben-lav boligbebyggelse i op til 1 etage med udnyttelig tagetage.
- § 7.2. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.
- § 7.3. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 % for den enkelte ejendom.
- § 7.4. Al bebyggelse skal placeres minimum 2,5 m fra skel mod vej, minimum 4 m fra skel mod Østerbyvej, samt minimum 5 m fra lokalplanens østlige grænse.
- § 7.5. Indenfor fællesområder, må der opføres mindre rekreative anlæg i tilknytning til områdets anvendelse som udendørs fællesopholdsareal. Anlæggene skal være mindre rekreative anlæg som f.eks. naturlegeplads, bålplads, naturfitness, og mindre overdækninger til ophold.  
Bygningsarealet må samlet ikke overstige 20 m<sup>2</sup> i de enkelte fællesområder, og bygningshøjden må ikke overstige 3 m.



- § 7.6. Beboelsesbygningers gulvkote i stueplan skal etableres minimum 15 cm over terræn efter terrænregulering.

## **§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Facader**

- § 8.1. Ydervægge skal udføres enten som blank eller pudset murværk herunder vandskuret, sækkeskuret eller lignende berapning, kalket facade, beklædningstegl (teglspån) eller som træbeklædt, dog ikke bjælkehuse med udvendigt synlige hjørnesamlinger.
- § 8.2. Delpartier og mindre bygningsdele, udover vinduer, kan udføres i materialerne glas, fiberplader, kompositmateriale, metal, natursten - dog max 20 % af det samlede facadeareal.
- § 8.3. Overfladebehandlede facader samt fiberplader og komposit skal udføres i farver indenfor den klassiske jordfarveskala, sort, grå eller hvid.
- § 8.4. Facader med træ skal fremstå i træets naturlige farve eller bejdset/olieret.
- § 8.5. Sekundære bygninger må udføres i andre materialer end nævnt i §§8.1 og 8.2 fx stål eller aluminium.
- § 8.6. Rekreative anlæg som opføres inden for fælles opholdsarealer skal fremstå i materialer, der kan tåle at blive oversvømmet. Der må anvendes materialer som træ, beton, natursten o. lign. Anlæggene skal fremstå i materialernes naturlige farver.

### **Tage**

- § 8.7. Tage skal udføres som symmetrisk eller asymmetrisk saddeltag eller som halvvalm.
- § 8.8. Taghældningen skal være mellem 30-45 grader.
- § 8.9. Sekundære bygninger er ikke omfattet af §§8.7 og 8.8.
- § 8.10. Tagbeklædningen skal udføres med tagpap, træ, tegl, beton, skiffer eller som grønne tage herunder med sedum, stenurter, græs og mos.
- § 8.11. Tagbeklædningen må ikke udføres med en refleksionsværdi over 10. Både glaserede og engoberede teglsten regnes som reflekterende materialer og tillades ikke.
- § 8.12. Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste,



hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Tagvinduer og kviste skal placeres minimum 50 cm trukket tilbage fra facademur.

## **§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning**

- § 9.1. Der skal etableres fælles opholds- og friarealer svarende til mindst 5 % af områdets samlede areal. Herunder skal der etableres fælles opholds- og friarealer og grønne kiler, som vist i princippet i på kortbilag 2.
- § 9.2. De fælles friarealer, herunder opholds- og legearealer, skal indrettes og beplantes ud fra en samlet områdedisponering med henblik på at området fremstår som en helhed.
- § 9.3. Fælles fri- og opholdsarealer og øvrige ubebyggede arealer skal fremstå grønne og beplantes med træer og buske eller tilsås med græs, engplanter eller lignende, der bidrager til øget biodiversitet. En del af beplantningen på fælles fri- og opholdsarealer skal bestå af blomstrende buske, træer eller frugttræer.

### **Private opholdsarealer**

- § 9.4. Boligparceller skal fremstå med grønne haver. Den enkelte grund må kun udføres med et befæstet areal på maks. 20 % af grundarealet, udover det bebyggede areal (bebyggelsens fodaftryk). Arealer som ligger nærmere end 2,5 m fra vejskel skal fremstå beplantet med græs, træer, buske og lign. Der kan dog etableres indkørsler og gangstier med fast belægning, sten eller lign.
- § 9.5. Overkørsler og gangstier må maks. have en samlet bredde på 7,5 m, heraf må overkørslen maksimalt være 6 m.

### **Hegn**

- § 9.6. Hegn mod vej, det åbne land og nabo skal være levende hegn.

### **Oplag**

- § 9.7. Henstilling eller langtidsparkering af campingvogne og større både må ikke finde sted på udendørs arealer.  
*Større både forstås som både, der har en højde på 2 meter eller derover - incl. evt. trailer eller andet stativ. Højden måles fra terræn.*



### **Belysning**

- § 9.8. Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt og placeres højst 3 meter over terræn.

### **Terrænregulering**

- § 9.9. Under byggemodning må der terrænreguleres i det omfang, som er nødvendigt for at kunne etablere bebyggelse, vejanlæg, opstuvningsbassin og regnvandsgrøfter/diger. Skråningsanlæg må ikke etableres med en hældning stejlere end 1:3 med undtagelse af skråninger ved grøfter langs veje og eventuelle diger.
- Skråningsanlæg i opstuvnings-/regnvandsbassin skal være på minimum 1:5.
- § 9.10. Grunde til åben-lav boliger skal terrænreguleres til minimum kote 10 DVR90, medmindre det i forbindelse med byggeansøgning kan dokumenteres, at kommende boliger ikke er i risiko for oversvømmelse ved en 100 års-hændelse.
- § 9.11. Der skal etableres terrænfald minimum 2 meter væk fra boliger.
- § 9.12. Langs skel mod matr.nr. 41, Gamborg By, Gamborg skal der etableres et dige eller grøft ved skel. Diget eller grøften skal udformes således der ikke ledes overfladevand til matr.nr. 41, Gamborg By, Gamborg.
- § 9.13. Der er må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m fra skel, med undtagelse af § 9.12.
- Terrænregulering skal foretages så nabomatrikler ikke påvirkes med mere vand, end ved et uændret terræn.
- § 9.14. Efter byggemodningen må terræn ikke reguleres mere end +/- 0,5 m.

### **Regnvand og befæstelse**

- § 9.15. Hvis befæstelsesgraden overstiger 30% af grundens totale areal jf. gældende spildevandsplan (Spildevandsplan 2016-2023 for Middelfart Kommune), så skal tag- og overfladevand, fra den del der overstiger 30 %, forsinkes til 1 l/s/ha, inden den afledes til regnvandskloakken.
- § 9.16. Lokalplanområdet planlægges separatkloakeret.
- § 9.17. Tag- og overfladevand, op til en 5 års hændelse, skal afledes til Middelfart Spildevand Forsyning A/S's regnvandsledning.



- § 9.18. Der skal etableres anlæg med den nødvendige volumen der sikre håndtering af ekstremregn (100-årshændelse)

Der skal etableres et opstuvningsbassin i form af en sø eller lavning til opmagasinering af ekstremregn i det østlige fælles opholdsareal jævnfør bilag 2.

*Der kan suppleres med underjordiske løsninger som faskiner og lignende i lokalplanområdet herunder på det fælles opholdsareal, som kan opmagasinere overfladevand fra ekstremregn inden udledning til offentlig kloak.*

- § 9.19. Det skal sikres, at byggemodningen håndterer regnvandet således, at der ikke skabes større oversvømmelser og gener for nabomatrikler end hvad der var tilfældet før etablering af nyt boligområde.

## **§ 10. Grundejerforening**

- § 10.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle boligejere inden for lokalplanområdet.
- § 10.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når halvdelen af grundene er solgt, eller når Kommunalbestyrelsen kræver det.
- § 10.3. Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- § 10.4. 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.

## **§ 11. Miljøforhold**

- § 11.1. Ingen hensyn

## **§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- § 12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før lokalplanrådets fælles arealer er etableret jævnfør §§ 9.1-9.3.
- § 12.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg.
- § 12.3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje og parkering jævnfør §§ 5.1-5.3.



- § 12.4. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, jævnfør §§ 9.10 og 9.12, medmindre, at det kan dokumenteres ved måling eller beregning, at området ikke er i risiko for oversvømmelse ved en 100-årshændelse.

### **§ 13. Eksisterende planer**

*Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter*

### **§ 14. Servitutter**

*Der ophæves ingen servitutter*

### **§ 15. Lokalplanens retsvirkninger**

- § 15.1. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- § 15.2. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- § 15.3. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- § 15.4. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- § 15.5. Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.



---

## **VEDTAGELSESPÅTEGNELSE**

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 8. april, 2024

Johannes Lundsryd Jensen  
Borgmester

Steen Vinderslev  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 17. april 2024.



## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal udvikles til et attraktivt boligområde med åben-lav bebyggelse, der understøtter gode rammer for fællesskaber og rekreative oplevelser med afsæt i stedets landskabelige kvaliteter. Der er desuden lagt vægt på at sikre bebyggelsen indpasses i forhold til den omgivende landsby.

Inden for lokalplanområdet må der bygges 12 åben-lav boliger, på dertil svarende parcelhusgrunde, der udstykkes med en størrelse på minimum 830 m<sup>2</sup>.

I den østlige del af området, udlægges et grønt fællesareal som samlingspunkt for områdets beboere. Mod vest etableres ligeledes et mindre grønt område, som skaber en grøn kile og kig til det åbne land mod nord. De grønne områder kan indrettes med plads til fx naturfitness, legområde og bålplads.

Der skal endvidere etableres løsninger til at håndtere ekstremregn (regnvandshændelse op til 100 år) indenfor lokalplanområdet herunder fx et opstuvningsbassin i det grønne område mod øst.

Lokalplanen giver hermed mulighed for, at området skal anvendes til boligformål samt grønne rekreative områder til ophold og aktiviteter.

### *Bebyggelse*

Lokalplanen fastlægger rammerne for boligbebyggelsens udformning og udtryk. Facaden skal fremstå med blank eller pudset murværk, herunder vandskuret, sækkeskuret eller lignende berapning. Samt der er mulighed for beklædningstegl og kalket facade. Facaden kan ligeledes fremstå med træ. Udseende som bjælkehus med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget, må dog ikke anvendes.

Op til 20 % af facaden kan fremstå i andre materialer som metalplader, fiberplader, glas, komposit og natursten.

Facader skal fremstå i enten hvid, grå, sort eller anden jordfarve. Træpartier skal fremtræde som ubehandlet eller i bejdsede farver.

Der er desuden lagt vægt på at videreføre dele af de eksisterende træk i den øvrige landsbys bebyggelser, således bebyggelsen indpasser sig den omkringliggende bebyggelse, herunder de karakteristiske saddeltage samt tage med halvvalm. Tage skal derfor udføres som enten symmetriske eller asymmetriske saddeltage eller som halvvalm tage.



Ligeledes skal tage udformes med en taghældning på mellem 30 og 45 grader.

Tagbeklædningen kan udføres med tagpap, træ, tegl, skifer eller som grønne tage herunder med sedum, stenurter, græs og mos som vil kunne bidrage til regnvandshåndteringen i området. Det er ligeledes muligt at etablere solceller på tagene for at give mulighed for aktiv energikilde for de kommende beboere.

Der gives med lokalplanen mulighed for at opføre op til 12 åben-lav boliger på en bebyggelsesprocent på op til 30 for den enkelte grund. Ny bebyggelse må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage med en bygningshøjde på op til 8,5 meter.

Der gives ikke mulighed for at opføre yderligere bebyggelse, bortset fra mindre sekundære bygninger som garager, skure o.l., der understøtter anvendelsen af området. Samt mindre bebyggelser i de fælles opholdsarealer.

Al bebyggelse skal placeres minimum 2,5 meter fra skel mod interne veje og minimum 4 m fra skel mod Østerbyvej, for at sikre et grønt udtryk langs vejene. Ligeledes skal al bebyggelse placeres minimum 5 meter fra lokalplanens østlige afgrænsning, for at skabe til en grøn kile mellem den eksisterende bebyggelse og den kommende bebyggelse.

### **Ubebyggede arealer og beplantning**

Planen fastlægger bestemmelser omkring hegning, oplag, belysning mv., så der både sikres en samlet og grøn løsning for området.

Fællesarealer skal fremstå grønne og kan ikke bebygges, udover mindre bebyggelse i tilknytning til områdets anvendelse.

Fælles opholdsarealer, og øvrige grønne arealer, skal beplantes med en variation af træer, buske, græsser og stauder. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter, arter der bidrager til biodiversitet samt karakterplanter. Der suppleres med øvrige arter, for at sikre årstidsvariation og effekten af beplantningen stort set hele året rundt i farvespillet ved løvspring, blomstring, bær- og frugtsætning samt høstfarver. Dette især også for at sikre biodiversitet i så stor en del af året som muligt.

Der skal etableres anlæg til håndtering af overfladevand, op til en 100-årshændelse på de ubebyggede arealer. Etablering af



opstuvningsbassin til håndtering af ekstremregn kan ske i fællesområdet mod øst.

Under byggemodning må der terrænreguleres i det omfang, som er nødvendigt for at kunne etablere bebyggelse, vejanlæg, opstuvningsbassin og regnvandsgrøfter hensigtsmæssigt. Af hensyn til oversvømmelsesrisiko skal grunde hæves til minimum kote 10,0 DVR90, medmindre det kan dokumenteres at der ikke er risiko for oversvømmelse ved ekstremregn. Der må ikke ske en øget afvanding til nabomatrikler, hvilket kan undgås ved grøfter eller diger. Ved at hæve den østlige del af lokalplanområdet til minimum kote 10, vil der kunne blive opstuvet overfladevand på dyrkningsarealet nord for lokalplanområdet. Dyrkningsarealet er beliggende på samme matrikel som lokalplanområdet. I forbindelse med byggemodningsprojektet skal det dokumenteres, at der ikke ledes mere vand til naboer end i dag.

Efter byggemodningen må terræn ikke reguleres mere end +/- 0,5 m.

Der er som afværgeforanstaltning mod indtrængen af vand i bygningerne bestemt, at gulvkoter i stueplan skal være minimum 15 cm over terræn. Der skal ligeledes indarbejdes terrænfald væk fra bygningerne.

Der skal desuden etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ.

### **Veje og parkering**

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Østerbyvej, hvor der etableres to overkørsler til stamvejen.

Stamvejen udlægges i minimum 8 meters bredde med en 5,5 meter bred vej og græsrabatter i begge sider.

Der skal anlægges parkeringspladser i sammenhæng med bebyggelsen. Jævnfør de generelle bestemmelser i kommuneplan 2021-2033 etableres 2 parkeringspladser pr boligenhed for åben-lav bebyggelse.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

### KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne.

Lokalplanområdet er i det seneste landsplandirektiv fra 2021 udpeget som et udviklingsområde i kystnærhedszonen i henhold til landsplandirektivets kap 13 § 44 jf. § 3. Stk. 2. Dette blev ligeledes videreført i seneste kommuneplanrevision, hvor området blev udlagt som et udviklingsområde og som en del af kommuneplanrammen for Gamborg. Dette fremgår af nedenstående figur 11.

Området ligger i et eksisterende bebygget byområde ca. 400 m fra kysten og er omgivet af overvejende åben-lav bebyggelse. Lokalplanområdets bebyggelse må opføres i en bygningshøjde på op til 8,5 meter højde.

En realisering af planen vil ikke påvirke adgangen til kysten eller påvirke friluftsmæssige interesser.



Figur 9 Af billedet fremgår det at lokalplanområdet er udpeget som et udviklingsområde i kystnærezone.



## **Retningslinjer - værdifulde landskaber og større uforstyrrede landskaber**

Lokalplan er omringet af udpegning til værdifuldt landskab og større uforstyrrede landskaber.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres boligbebyggelse og grønne rekreative arealer i tilknytning til den Gamborg og vil medvirke til en afrunding af landsbyen.

Området udvikles under hensyn til det eksisterende landskab, beplantning og terræn, således det videst muligt respekterer og tilpasser sig landskabets karakter og eksisterende kvaliteter, samt ikke forstyrre landskabet.

For at sikre en visuel sammenhæng i området og kvalitet i bebyggelsens udseende indeholder lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens placering, udformning, materialer og farver, hvor bebyggelse indpasser sig i det omkringliggende karakterfulde landskab og den omgivende bebyggelse.

Den planlagte bebyggelse og disponering af arealet er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

## **Retningslinjer - Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder**

Lokalplanområdet grænser mod syd op til udpegning af særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder. Der sker ikke en påvirkning af udpegningen. Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

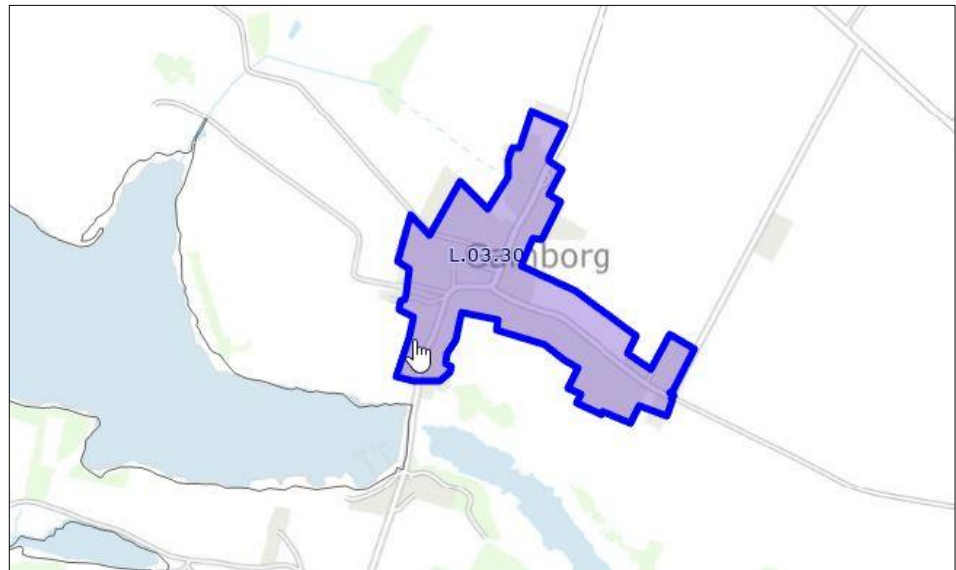
## **Rammer**

Lokalplanområdet ligger i rammeområde L.03.33. "Gamborg" i Kommuneplan 2021-2033, som udlægger området til blandet bolig og erhverv.

Anvendelsen er primært boligformål og mindre erhverv, herunder landbrug og butikker, som kan indpasses uden genepåvirkning for omgivelserne. Der kan desuden etableres bebyggelse til offentlige formål.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 30.  
Bebyggelsens højde må ikke overstige 2 etager og 8,5 meter.

Det ønskede byggeri er derfor i overensstemmelse med kommuneplanen.



Figur 10 Kommuneplanrammen L.03.33. "Gamborg" i Kommuneplan 2021-2033, som udlægger området til blandet bolig og erhverv.

## Oversvømmelse og erosion

I lokalplanområdet er der udpeget områder, som er i risiko for oversvømmelse i gældende kommuneplanretningslinje 7.1.2 Oversvømmelse og erosion jævnfør figur 14 nedenfor. Der skal etableres afværgeforanstaltninger for oversvømmelser. Lokalplanområde skal derfor disponere areal til håndtering af tag- og overfladevand op til en 100-årshændelse (svarende til 87 mm regn) i lokalplanområdet.

Centralt i området ønskes det at indrette et grønt fællesopholdsareal, hvor der udover lege- og opholdsarealer kan indpasses anlæg til regnvandshåndtering.

Sikring i forbindelse med ekstremregn svarende til en 100-årshændelse ( $T=100$ ) sker ved, at nedbør via skybrudsveje og grøfter ledes til grønt område, hvor det ledes til et større opstuvningsbassin.

Langs stamvejen skal der etableres grøfter og langs Østerbyvej er der ligeledes planlagt en grøft. Grøfterne kan bruges til enten skybrudsveje som leder overfladevand til opstuvningsbassin eller bruges til forsinkelse inden der sker udledning til offentlig kloak. Det grønne fællesområde mod øst er lagt i et af de lavere områder, og her er der vil være mulighed for at opstuve en del af vandet, fx ved at anlægge en sø eller lavninger som et opstuvningsbassin, som kan stå under vand ved store nedbørshændelser. Sø eller lavninger kan suppleres ved brug af underjordiske løsninger fx faskiner eller rørbassin for at sikre den nødvendige volumen. Det påhviler

grundejer at etablere og vedligeholde de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand inden afledning til kloaknettet og er således forsyningsselskabet uvedkommende.

Ydermere stilles der krav om, at boliggrunde skal hæves til minimum kote 10 og stuegulvkoter skal etableres minimum 0,15 cm over terræn, samt at terræn skal hælde væk fra boliger.

Det er vurderet, at ovenstående mulighed for terrænændringer i sammenhæng med krav om forsinkelse af regnvand er tilstrækkelige og hensigtsmæssige afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre at skybrud kan håndteres uden at skade bygninger, infrastruktur, tekniske anlæg, natur- og rekreative områder.

Lokalplan nr. 226 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.



Figur 11 Billede med bluespot viser at der ved ekstremregn er dele af lokalplanområdet, der har risiko for oversvømmelse, derfor skal de nødvendige foranstaltninger etableres. Lokalplanområdet er tegnet ind med sort stiplede linje.

## FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

*Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter*

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### LANDSPLANLÆGNING

#### Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser (OD). 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.

#### Natura 2000-områder

Lokalplanområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde, men langs sydsiden af Østerbyvej løber grænsen for det store Natura 2000-habitatområde "Lillebælt".

Planområdet ligger ca. 10 m nord for det nærmeste Natura2000-område nr. 112, Lillebælt: Habitatområde H96 og ca. 210 m fra Fuglebeskyttelsesområde F47. Habitatområdet er specielt udpeget for at beskytte Lillebælt, der indeholder mere end 5 % af naturtyperne sandbanke, kystlaguner og strandsøer, bugter og vige, samt stenrev inden for den kontinentale biogeografiske region. Arter på udpegningsgrundlag er skæv vindelsnegl, sumpvindelsnegl, stor vandsalamander og marsvin.

Fuglebeskyttelsesområdet er udpeget for en række træk- og ynglefugle. Fuglenes ynglepladser er knyttet til strandenge, skov, rørskov, og vådområderne i tæt forbindelse med kysten.

Området er beliggende i tilknytning til eksisterende landsby og omfatter en mindre del af et større dyrkningsareal.

Planområdet vurderes ikke at udgøre en egnet raste- eller ynglelokalitet for arter på udpegningsgrundlaget.

#### *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. Der er intet konkret kendskab til, at der indenfor planområdet forefindes bilag IV-arter.

Planområdet 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.

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 eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner.

## **ØVRIGE BINDINGER**

### **Beskyttet natur, fredninger mv.**

Der er ikke registreret beskyttet natur inden for området. Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer, fredninger og lignende. Den vestlige del af lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen til Gamborg Kirke. Inden for kirkebyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse med en højde på over 8,5 meter. Der fastsættes en maksimal bebyggelseshøjde på netop 8,5 meter, så kirkebyggelinjen respekteres.

### **Forurening**

Området er beliggende i landzone og ikke klassificeret som forurennet eller områdeklassificeret iht. Jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurennet jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

### **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.

Museum Odense har foretaget en forundersøgelse af lokalplanområdet og der er fundet en stor mængde fortidsminder i form af bebyggelse fra middelalderen. Det vil derfor være nødvendigt med en egentlig undersøgelse før området kan frigives.

## Vandforsyning

Området forventes vandforsynes fra Svenstrup Vandværk.

## Spildevand

Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen for Middelfart Kommune 2016-2023 ledes Middelfart Renseanlæg.

Lokalplanområdet er planlagt til separatkloakering, hvilket betyder, at regnvand op til en 5 års hændelse ledes til offentlig kloak. Befæstelsesgraden må maksimalt være 30% af grundens totale areal jf. gældende spildevandsplan. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal tag- og overfladevand fra den del der overstiger 30 % forsinkes til 1 l/s/ha, inden vandet afledes til regnvandskloakken.

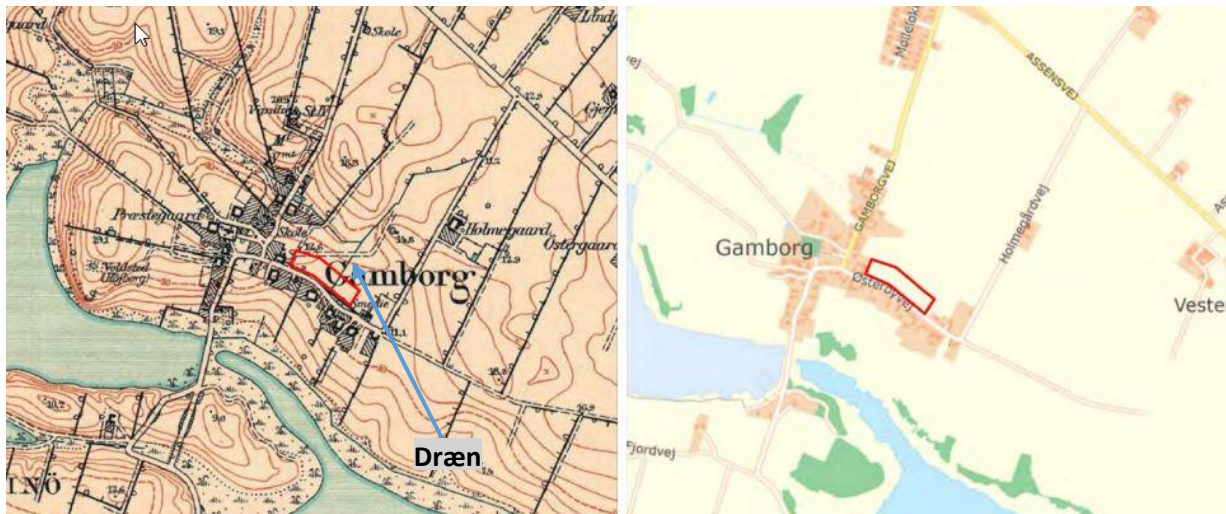
## Vandløbsloven - dræn

Det fremgår af figur nedenfor, at der er et rørlagt vandløb/dræn gennem området. Drænets præcise placering og tilstand kendes ikke. 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 drænledningsfunktion 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.



Figur 12 Lavt målebordsblad til venstre, der viser et rørlagt vandløb/dræn gennem området.

### Landbrugspligt

Matrikelnummer 13a, Gamborg By, Gamborg 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.

### Affaldsbortskaffelse

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens regulativ for husholdningsaffald, og affald skal bortskaffes i henhold hertil.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplan, og støder op til området der ligger inden for den del af den kollektive varmforsynings område, som er forsynet med individuel naturgasforsyning. Området forventes forsynet med fjernvarme af Middelfart Fjernvarme, hvilket kræver, at der udarbejdes et projektforslag efter varmforsyningsloven.

### Miljøvurdering

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. 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 2000-områder eller bilag IV-arter.

## 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.

Der er derfor i forbindelse med lokalplanen foretaget en servitutundersøgelse, og der er tinglyst følgende 2 servitutter på ejendommen:

1.13.01.1917-908215-40 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

2. 21.01.2004-1355-40 Dok om telefonkabler/anlæg mv Ikke til hinder for prioritering Vedr.7A.

Der er ingen deklarationer som aflyses som følge af lokalplanen. Der henvises desuden til at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vand-, fjernvarme, gas- og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

## 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 indenfor 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

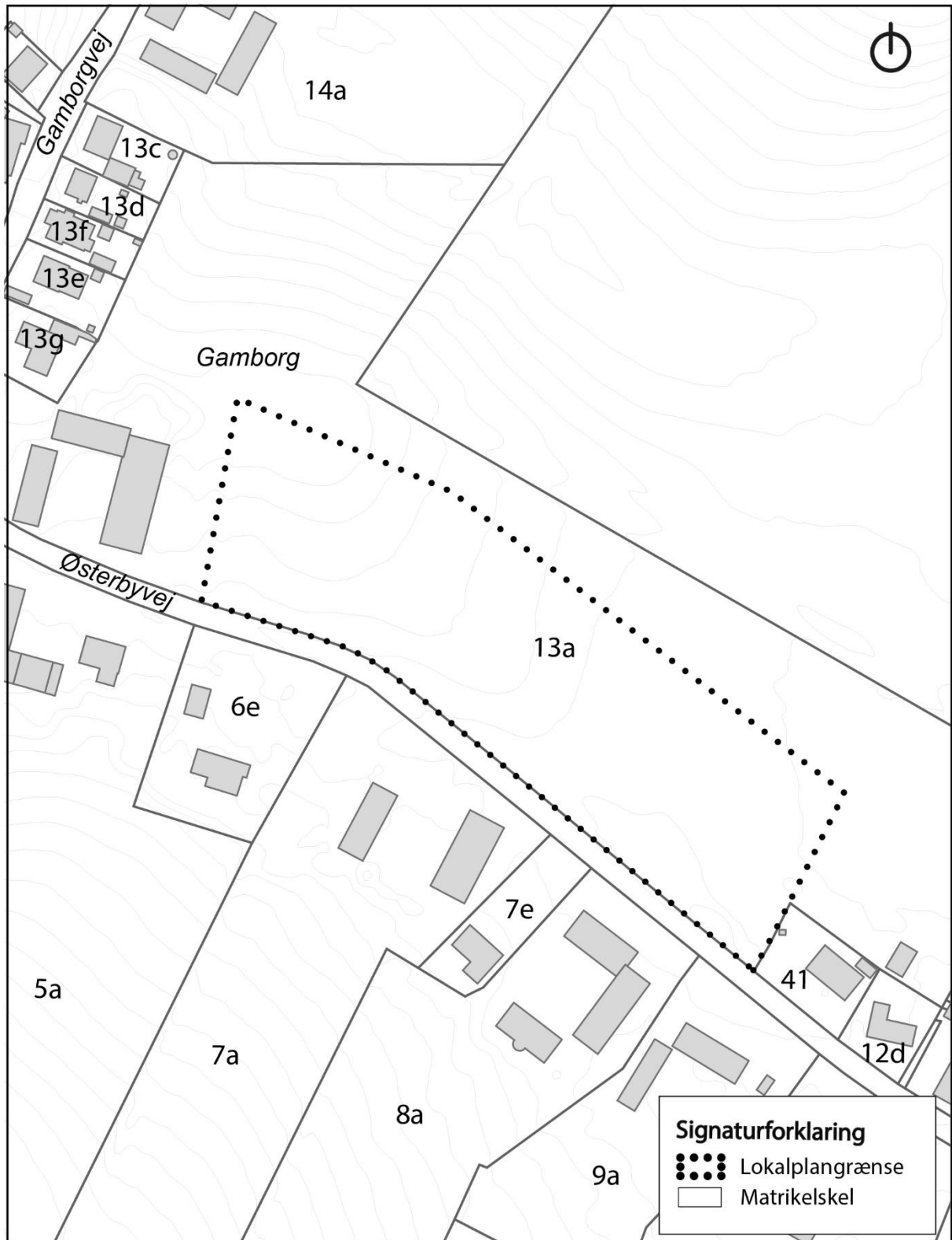
Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens § 100. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende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

Overkørselstilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

**Middelfart Kommune**  
**Lokalplan nr 226.**  
**Et boligområde i Gamborg**  
**ved Østerbyvej**

**KORTBILAG 1:**  
**Matrikelkort**

**Mål: 1: 2000**  
**Dato: 4. oktober 2023**



**Middelfart Kommune**  
**Lokalplan nr 226.**  
**Et boligområde ved Østerbyvej**  
**i Gamborg**

**KORTBILAG 2:**  
**Anvendelseskort**

**Mål: 1: 2000**  
**Dato: 4. oktober 2023**



**Middelfart Kommune**  
**Lokalplan nr 226.**  
**Et boligområde ved Østerbyvej**  
**i Gamborg**

**KORTBILAG 3:**  
**Illustrationsplan**  
**Mål: 1: 2000**  
**Dato: 4. oktober 2023**





Dato: 12. april 2024  
Sagsnr.: 2024-002954-8

## Notat

### Annoncetekst Plandata

Byrådet vedtog på deres møde d. 8. april 2024 lokalplan nr. 226 endeligt. Planen omfatter et område til boliger ved Østerbyvej, Gamborg.

Planen kan findes på [www.middelfart.dk](http://www.middelfart.dk) fra **d. 17.04.2024**.

<https://middelfart.dk/politik/horinger-og-afgorelser/afgorelser-fra-teknik-og-miljo/>



En privat bygherre har i overensstemmelse med Middelfart Kommuneplan 2021 fremsat et konkret ønske om at udvikle arealet til åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse. Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af et nyt boligområde i Gamborg. Boligbebyggelse i området må maksimalt udføres i 1 etage med udnyttelig tagetage. Lokalplanområdet får vejadgang for fra Østerbyvej.

### Offentliggørelse

Den endelige vedtagelse af planen annonceres på kommunens hjemmeside d. **17. april 2024**. Planen kan fra den dato ses på kommunens hjemmeside via følgende link [Lokalplaner \(middelfart.dk\)](http://Lokalplaner(middelfart.dk)), samt på bibliotekerne i Middelfart, Nørre Aaby, Strib og Ejby.

## Retsvirkninger

Lokalplanen er bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Ifølge Planlovens § 18 må ejendomme kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

## Klagevejledning

Det er muligt at klage over Byrådets vedtagelse af planen i op til 4 uger efter den offentlige bekendtgørelse dvs. den 15. maj 2024.

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed eller over, at Byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

Du klager via Klageportalen, som du finder på [borger.dk](https://borger.dk) og [Virk.dk](https://virk.dk). Du logger på ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Klagegebyrets størrelse kan ses på nævnets hjemmeside [naevneneshus.dk](https://naevneneshus.dk).

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Teknik- og Miljøforvaltningen Nytorv 9, 5500 Middelfart eller med sikker post til Teknik og Miljøforvaltningen via Mit ID på [borger.dk](https://borger.dk): <https://nemlog-in.mitid.dk/login.aspx/mitid> Middelfart Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Vil man anlægge retssag, skal man gøre det inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Plan og Byg  
Middelfart Kommune