

REFERAT Teknisk Udvalg d. 31-08-2026

Mødedato Mandag d. 31. august 2026 kl. 08:30

Mødested ML 1 – Hindsgavl

Mødedeltagere Jacob Bjørnskov Nielsen, Louise Mejnert Ferslev, Johannes Lundsfryd Jensen, Steen Dahlstrøm, Kaj Piilgaard Nielsen

Indholdsfortegnelse

Fastsættelse af mødedatoer for Teknisk Udvalgs ordinære møder i byrådsperioden 2027-2029.....	3
Strategi for Middelfart Gl. Havn som maritim kulturhavn.....	4
Forslag til proces for ny planlægning for Landekvarteret.....	6
Vedtagelse af forslag for administrationsgrundlag for skiltning i gågaden.....	10
Brugsretsaftale for areal til Middelfart Sejlforening.....	14
Lukket: Nyt navn til Falstersvej kvarteret.....	16
Lukket: Beslutningssag: Kontrolindsats i busserne for Middelfart Kommune 2027.....	16
Orientering.....	16
Forslag til lokalplan 236, Område til Blandet bolig og erhverv ved Sjællandsvej i Falstervej kvarteret.....	17

Fastsættelse af mødedatoer for Teknisk Udvalgs ordinære møder i byrådsperioden 2027-2029

BESLUTNING

Godkendt med den ændring, at udvalgsmødet 11. januar 2027 flyttes til 18. januar 2027

Præsentation

Fastsættelse af mødedatoer for Teknisk Udvalgs ordinære møder i byrådsperioden 2027 - 2029.

Forvaltningen indstiller

- At Teknisk Udvalg godkender udvalgets mødedatoer i henhold til vedhæftede bilag,
- At Teknisk Udvalgs møder afholdes kl. 08.30 i mødelokale 1 - Hindsgavl på Middelfart Rådhus, og
- At sagsfortegnelse samt udskrift af beslutningsprotokollen fremlægges på hjemmesiden.

Sagsbeskrivelse

Teknisk Udvalg skal i henhold til Styrelseslovens § 8 træffe beslutning om, hvornår og hvor ordinære møder skal afholdes.

Strategi for Middelfart Gl. Havn som maritim kulturhavn

BESLUTNING

Godkendt

Præsentation

Udkast til Strategi for Middelfart Gl. Havn som maritim kulturhavn har været i offentlig høring. Der er i forbindelse med høringen afholdt informations- og dialogmøde med en bred kreds af havnens aktører og interessenter.

Forvaltningen indstiller

- at Strategi for Middelfart Gl. Havn som maritim kulturhavn anbefales godkendt
- at sagen oversendes til Byrådet til endelig godkendelse

Sagsbeskrivelse

Teknisk Udvalg og Børn, Kultur og Fritidsudvalget besluttede på møderne i december 2025 at sende udkast til Strategi for Middelfart Gl. Havn som maritim kulturhavn i høring.

Strategien er udarbejdet på baggrund af den status, Middelfart Gl. Havn har opnået som Danmarks første maritime kulturhavn, samt en inddragende proces med relevante aktører og interessenter på og omkring havnen.

Som led i høringen blev der afholdt et informations- og dialogmøde den 12. marts 2026 i Dykkerhuset. Mødet samlede en bred kreds af havnens aktører og interessenter. På mødet blev strategiens indhold drøftet, og der blev generelt udtrykt opbakning til strategiens formål og retning.

Ved høringsfristens udløb den 27. marts 2026 var der modtaget to høringssvar.

Høringssvarene understøtter generelt strategiens vision, grundprincipper og indsatsområder. Forvaltningen vurderer, at de indkomne bemærkninger ligger inden for strategiens eksisterende rammer og intentioner, og at de derfor ikke giver anledning til ændringer i strategiens indhold.

På den baggrund anbefaler forvaltningen, at strategien godkendes i sin foreliggende form og oversendes til Byrådet til endelig vedtagelse.

ØKONOMI

Strategien har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser.

Høring

Strategien har været i offentlig høring fra den 18. februar til den 27. marts 2026.

Der er modtaget to høringssvar. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i strategien, hvorfor forvaltningen vil sørge for at afsende svar på de i høringssvarene rejste spørgsmål.

Klima & bæredygtighed

Behandlingsplan:

Børn- Kultur og Fritidsudvalget den 11. august 2026

Teknisk Udvalg den 31. august 2026

Børn- Kultur og Fritidsudvalget den 1. september 2026

Økonomiudvalget den 22. september 2026

Byrådet den 28. september 2026

Sagens forløb

11/08/2026 Børn- Kultur og Fritidsudvalget

Udsættes til næste møde, når sagen har været på udvalgmøde i Teknisk udvalg.

Susanne-Rikke Nielsen (O) deltog ikke i behandlingen af dette punkt (afbud).

Afbud: Susanne-Rikke Nielsen

Forslag til proces for ny planlægning for Landekvarteret

BESLUTNING

Godkendt

Præsentation

I august 2025 godkendte Økonomiudvalget en aflysning af lokalplanforslag for Landekvarteret. Samtidig igangsatte udvalget arbejdet med en ny lokalplan, som skal forenkle det tidligere forslag og som særligt lægger vægt på områdets ensartethed i bygningstyperne og bygningsformen og områdets struktur. Endvidere godkendte Økonomiudvalget, at der skal være en inddragelsesproces af offentligheden forud for høringen af et nyt lokalplanforslag.

Forvaltningen indstiller, at der træffes beslutning om en proces, der indeholder en forudgående dialog med grundejerne i Landekvarteret, inden der udarbejdes et nyt lokalplanforslag, der har afsæt i områdets overordnede kvaliteter.

Forvaltningen indstiller

- at der afholdes dialogmøder med repræsentanter for grundejerne forud for udarbejdelsen af et nyt planforslag,
- at dialogmøderne anvendes til at fastsætte lokalplanens afgrænsning, indhold og omfang.
- at der arbejdes for at forenkle lokalplanens bestemmelser og gøre dem mindre restriktive end tidligere forslag,
- at der søges at finde ind til de væsentligste bevaringsværdier, der kan sikre, at Landekvarterets historie fortsat kan aflæses i områdets bygninger og struktur som de mange ensartede hustyper og en ensartethed i bygningsformen, og boligernes placering ift. vej, der giver åbne og grønne gaderum.

Sagsbeskrivelse

Landekvarteret er et attraktivt sted at bo. Det har en særlig historie og karakter, og området er udviklet af én gårdejer, Valdemar Larsen, som havde en samlet vision for området. De første boliger skød op omkring Østre Hougvej. Derefter blev boligerne opført fra Brovejen og mod syd.

Der har tidligere været udsendt to lokalplanforslag for landekvarteret, som har mødt modstand fra grundejerne i området. Indsigelserne har primært handlet om, at lokalplanforslagene var for restriktive, for detaljerede og uklare, samt at der skulle ansøges om tilladelse ved selv små ændringer af bygningerne. Der har også været en kritik af processen, hvor flere grundejere ikke har følt sig hørt.

Forvaltningen forslår, at et nyt lokalplanforslag indledes med en dialog med grundejere i området. Dialogen vil være grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanforslaget og planens omfang og detaljering.

Det forslås, at det udvælges en række grundejere, som inviteres til en dialog om borgernes ønsker til deres del af

området, hvad de ser af kvaliteter i området, og hvordan de har oplevet den tidligere proces. Dialogen vil foregå i mindre grupper eller med enkeltpersoner. De inviterede skal repræsentere en bred skare af borgere i området, men alle, som ønsker det, vil få mulighed for et møde.

Landekvarteret kan deles op i områder med hver deres karakter. Næsten hver vej er opført i hver sin tidsperiode og har hver sin karakter. Grundejerne udvælges, således de repræsenterer hvert område, og de udvælges, så de repræsenterer både nye tilflyttere og grundejere, der har været i området længe.

Hensigten med processen er at sikre, at borgerne føler sig hørt, og at forvaltningen samt det politiske udvalg kan bruge dialogen til at træffe beslutning om planens afgrænsning, indhold og omfang. Der er fokus på at lave et forslag, som er mindre i omfang og mindre restriktiv end de to tidligere udsendte forslag. I dialogen med grundejerne vil forvaltningen finde frem til de væsentligste værdier, der udgør den bebyggede helhed, således områdets karakter kan fastholdes.

Dialogen vil omfatte drøftelser om:

- Hvordan grundejerne ser, at området udvikler sig.
- Hvad gør den enkelte vej og bygningerne særlige.
- Hvordan bevares Landekvarterets overordnede karakter med de grønne forhaver og huse placeret på en lige række.
- Kan der udpeges særlige bevaringsværdige bygninger, som repræsenterer en stilart, med fokus på at bevare de mest karaktergivende huse, samtidig med at der skabes mulighed for en tidssvarende udvikling af den øvrige bebyggelse.

Dialogen vil omfatte grundejere fra Vestre Hougvej, Norgesvej, Finlandsvej, Sverigesvej, Islandsvej, Violvej og Østre Hougvej.

Der vil desuden pågå en dialog med Civica, da området for de almene bygninger også har en særlig karakter. Det drøftes med Civica, hvordan den karakter bedst bevares.

Grundejerne orienteres om, at det politiske udvalg skal godkende en ny proces, forventeligt den 31. august. Dette er for at sikre, at grundejerne er orienteret inden sagen bliver offentlig.

Der udsendes invitationer til udvalgte grundejere efter en eventuel godkendelse af sagen. Udsendelse af invitationer forventes at ske i september 2026. Herefter forventes dialogen med grundejerne at foregå i oktober og november 2026. Der vil være en efterfølgende opsamling, og i starten af 2027 forventes et nyt udkast til lokalplanen udarbejdet.

Der oprettes desuden en projekthjemmeside, hvor grundejerne og interesserede kan følge med i processen, opsamlingen på borgerdialogen, samt finde svar på spørgsmål til lokalplanen.

Hvorfor er en lokalplan vigtig for dette område?

Landekvarteret afspejler både arkitektoniske idealer og samfundsmæssige forandringer over en relativ kort periode, der knytter sig til udviklingen af det moderne danske velfærdssamfund. Landekvarteret har ikke en særlig eller unik historie set på nationalt plan, for denne type kvarterer skød op i mange af landets byer. Området er derimod særligt for Middelfart. Der findes kun to lignende områder fra samme tidsperiode - området mellem Adlerhusvej og Kongebrovej samt området ved Rosenvænget. Disse områder har dog ikke samme klare opdeling i tidsperioder som Landekvarteret, hvor hver vej stort set har sin egen tidsperiode.

Landekvarteret blev udviklet i perioden 1928-1948 på arealer, der tilhørte Houggården (idag Østre Hougvej 38A) og gårdejerens Valdemar Larsen, som var initiativtageren til udstykningen. Han ønskede at skabe et velordnet og attraktivt villakvarter, og ved salg af grundene blev der tinglyst villaservitutter for at sikre kvarterets karakter og kvalitet. Kvarteret er dermed tænkt som en helhed fra starten.

Ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse er fortsat styret af servitutterne, som fastsætter, at bebyggelsen skal placeres i en bestemt afstand fra vejen, at det skal opføres som villa (én-families hus), husene må ikke sammenbygges og der ikke må opføres baghuse (dvs. ingen tilbygninger i baghaven). Servitutterne sikrer, at bebyggelsen langs vejene fremstår tilbagetrukket fra vejen og giver plads til de grønne forhaver, samt at bebyggelsen fremstår som fritliggende huse. Servitutterne kan kun håndhæves i det omfang, hvor de er tilstrækkeligt detaljeret beskrevet. Derfor sikrer de ikke bevaring af bygningernes udtryk og den stil, de er opført i, og dermed kan områdets karakter og historie udviskes, hvis der sker for store ændringer af facader, tag og bygningsdetaljer.

Bygningernes udtryk kan derimod sikres med en lokalplan, og lokalplanen gør det muligt at aflyse servitutterne, og sætte tydelige bestemmelser for området.

En lokalplan for landekvarteret skal imødekomme både det moderne liv samtidig med, at det sikrer bevaring af et stykke historie, som kan aflæses i områdets bygninger og struktur. Der skal findes en balance i bevaring og muligheden for forandring med skiftende tiders boligbehov. Der skal i processen findes ind til det væsentligste, der er vigtigt at bevare, så historien fremover også kan læses i den bebyggede helhed. Området har en tydelig og helstøbt identitet, som fortsat vil være synlig, hvis der passes godt på området.

ØKONOMI

Ingen.

Høring

Dialogen med grundejere er forud for et lokalplanforslag. Efter udarbejdelsen af lokalplanforslaget, vil forslaget blive sendt i offentlig høring.

Klima & bæredygtighed

En bevarende lokalplan understøtter Middelfart Kommunes Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023 og Klimaplan 2.0. Plan- og bæredygtighedsstrategien lægger vægt på ansvarlig ressourceanvendelse, cirkulær økonomi, bygninger med et lavest muligt miljømæssigt aftryk samt beskyttelse af bevaringsværdige bygninger (s. 8-9). Klimaplan 2.0 peger samtidig på, at byggeriets klimabelastning skal reduceres gennem blandt andet øget genbrug af byggematerialer, cirkulære løsninger og et styrket klimafokus i planlægning og byggeri (s. 25-26).

Ved at skabe rammer for bevaring og fortsat anvendelse af eksisterende bygninger understøtter lokalplanen disse strategiske målsætninger. Bevaring kan medvirke til at begrænse ressourceforbrug, byggeaffald og klimabelastning, som ellers kan være forbundet med nedrivning og opførelse af nyt byggeri. Lokalplanen bidrager dermed til kommunens ambition om en mere bæredygtig og cirkulær udvikling af den eksisterende bygningsmasse.

Behandlingsplan:

Teknisk Udvalg den 31. august 2026

Vedtagelse af forslag for administrationsgrundlag for skiltning i gågaden

BESLUTNING

Godkendt med den tilføjelse, at forvaltningen i høringsperioden afholder et møde med butikkerne

Præsentation

Skiltning i gågaden i Middelfart er reguleret i lokalplan 23.22 §7, men flere af bestemmelserne er uklare og indeholder en relativt høj grad af fortolkning.

Forvaltningen anbefaler derfor, at Teknisk Udvalg godkender forslag til administrationsgrundlag for skiltning i gågaden i Middelfart for hvad angår henvisningsskilte, facadeskilte, skiltning på butiksruder, udhængsskilte, fritstående skilte, reklameflag mv.

Formålet med et opdateret administrationsgrundlag er at skabe klare og gennemsigtige rammer for skiltning og sikre en ensartet sagsbehandling.

Forvaltningen indstiller

- at Teknisk Udvalg godkender forslag til administrationsgrundlag for skiltning i gågaden med afsæt i gældende lokalplan 23.22,
- at administrationsgrundlaget sendes i høring i 2 uger,
- at der arbejdes videre med forenkling af ansøgningsprocedurer, herunder mulighed for differentierede krav og selvbetjeningsløsning og
- at den foreslåede tids- og procesplan godkendes.

Sagsbeskrivelse

Baggrund:

Den bevarende lokalplan 23.22 for Algade og Østergade er vedtaget i 2000 og har til formål at sikre købstadsmiljøets bevaringsværdier, herunder at nye tilføjelser tilpasses områdets skala, proportioner og materialer.

Lokalplanen indeholder flere bestemmelser (§7.1–7.9), der regulerer butiksskiltes udformning og placering. Bestemmelserne er formuleret på en måde, som i administrationen medfører et relativt høj grad af skøn. Det betyder, at bestemmelserne er vanskelige at håndhæve i praksis og svære for ansøgere at forstå. Forvaltningen vurderer derfor, at der er behov for en tydeligere og mere ensartet praksis, der både fastlægger klare, gennemsikkelige retningslinjer for skiltning på facader og butiksruder, samt for fritstående skilte og reklameflag. Samtidig vil et opdateret administrationsgrundlag understøtte en mere effektiv administration.

Administrationsgrundlaget kan være med til at løfte det samlede gadebillede og styrke bymidtens visuelle

identitet.

Administrationsgrundlagets principper:

Lokalplan 23.22 danner fortsat grundlag for administrationen, men suppleres med konkrete og let anvendelige retningslinjer. Retningslinjerne er fastlagt på baggrund af den administrationspraksis, som har været anvendt frem til nu.

Retningslinjerne for skiltning fastlægger bl.a.:

- maksimal størrelse (højde og bredde),
- udformning og opsætning,
- farvevalg og materialer,
- belysning.

Der lægges samtidig op til mindre lempelser for skiltning på butiksruder og udhængsskilte.

Forenkling af administration

Forvaltningen anbefaler, at der fremadrettet arbejdes med differentierede krav til tilladelser med henblik på at skabe en mere smidig proces for erhvervslivet, der samtidig letter administrationen.

Konkret foreslås det, at der udvikles en digital selvbetjeningsløsning (MitID-login), hvor ansøger via en række ja/nej-spørgsmål kan afklare, om projektet opfylder de fastsatte kriterier. Hvis alle kriterier er opfyldt, kan der meddeles straks-tilladelse uden efterfølgende sagsbehandling.

Det anbefales, at ordningen indledningsvist anvendes på enklere skiltetyper, fx skiltning på butiksruder, fritstående skilte og navne- og husnummerskilte.

Skilte-folder

Administrationsgrundlaget formidles i en let tilgængelig folder, som offentliggøres digitalt på kommunens hjemmeside og publiceres i fysisk form, til uddeling til butiks- og cafeejere.

Folderen skal indeholde de vedtagne retningslinjer suppleret med eksempler, fotos og illustrative diagrammer, der gør det let at forstå, hvad der kan tillades.

Middelfart Handel har tilkendegivet, at de gerne bidrager til formidlingen af denne.

Proces og tidsplan

Som led i implementeringen af et nyt administrationsgrundlag anbefales det, at der gennemføres en systematisk gennemgang af skiltningen i Algade og Østergade med henblik på lovliggørelse.

Processen tilrettelægges med fokus på tilgængelighed og dialog, herunder:

- orientering til butiksejere med henholdsvis udsendelse af orienteringsbrev samt deltagelse i cafémøder,
- afholdelse af "åbent rådhus" og "café-dage" med mulighed for dialog og sagsbehandling,

- løbende dialog med Middelfart Handel,
- opdatering af hjemmeside med klare og let tilgængelige retningslinjer,
- udbredelse af skiltefolder og
- udbredelse af digital selvbetjeningsløsning.

Tidsplanen for processen ser ud som følger:

August 2026	Vedtagelse af forslag, Teknisk Udvalg
September 2026	Orientering til erhvervslivet og Middelfart Handel samt høringsperiode på 2 uger
Oktober 2026	Endelig vedtagelse, Teknisk Udvalg
Oktober 2026-februar 2027	Dialog- og lovgivningsperiode
Marts 2027	Varsling af påbud
Marts-april 2027	Varslingsperiode
Maj 2027	Afgørelse om påbud

ØKONOMI

Ingen.

Høring

Butiks- og cafeejere indenfor lokalplanens afgrænsning vil blive hørt om det nye administrationsgrundlag. Høringen er på 2 uger. Indkomne høringssvar vil herefter blive behandlet og præsenteret for udvalget på næstkommende udvalgsmøde. Hvis høringssvarene giver anledning til ændringer af administrationsgrundlaget, vil forvaltningen ligeledes præsentere forslag og muligheder for tilretning med henblik på endelig vedtagelse.

Klima & bæredygtighed

Et administrationsgrundlag for skiltning kan understøtte en mere hensigtsmæssig anvendelse af materialer og reducere visuel og fysisk "støj" i bymiljøet. Et mere helstøbt gadebillede kan

samtidig styrke bymidten som attraktiv handels- og opholdszone.

Brugsretsaf tale for areal til Middelfart Sejlforening

BESLUTNING

Udsat

Præsentation

Middelfart Sejlforening har anmodet om at få lavet en brugsretsaf tale på arealet, der benyttes til vinterplads i Sildemarken.

Tidligere har der været en skriftlig af tale, som nu formaliseres som en brugsretsaf tale på arealet.

Forvaltningen indstiller

- At brugsretsaf tale på areal til vinterplads i Sildemarken godkendes.

Sagsbeskrivelse

Middelfart Kommune har på baggrund af en anmodning fra Middelfart Sejlforening udarbejdet en brugsretsaf tale for kommunens areal beliggende på matr.nr. 46c Middelfart Markjorder, Havnegade 139, 5500 Middelfart. Aftalen erstatter den hidtidige af tale af 2. juli 1954 mellem den daværende Middelfart Kommune og Middelfart Sejlforening.

Brugsretten omfatter anvendelse af arealet til aktiviteter med tilknytning til sejlforeningens virke, herunder vinteropbevaring af sejlbåde. Brugsretten er vederlagsfri, og sejlforeningen af holder selv alle udgifter til drift og vedligeholdelse.

Aftalen løber til den 31. december 2046. Sejlforeningen kan opsige aftalen med 3 måneders varsel, mens kommunen efter aftalens udløb eller tidligere, hvis kommunen får behov for arealet, kan opsige aftalen med 6 måneders varsel efter dialog med sejlforeningen.

Om sommeren har Middelfart Kommune råderet over arealet til f.eks. parkering.

Ved aftalens ophør skal arealet som udgangspunkt ryddeliggøres efter kommunens anvisning. Aftalen indeholder endvidere bestemmelser om vedligeholdelse, offentlig adgang til arealet, parkering, strandbeskyttelse samt misligholdelse.

ØKONOMI

Ingen.

Høring

Ingen høring, da kommunen ikke er forpligtet.

Klima & bæredygtighed

Sejlforeningens aktiviteter er med til at understøtte brugen af naturen ved deres sejlads og derved også en bæredygtig interesse.

Orientering

BESLUTNING

Udvalget blev orientering om:

- Udbud af landbrugsarealer
- Bus på bestilling
- Regnvandsbassin Middelfart By
- Byggesagsstatistik
- Parkering
- Banestien
- Marinaen

Præsentation

- Udbud af landbrugsarealer
- Bus på bestilling
- Regnvandsbassin Middelfart By

Forslag til lokalplan 236, Område til Blandet bolig og erhverv ved Sjællandsvej i Falstersvej kvarteret, Middelfart

BESLUTNING

Godkendt

Præsentation

I marts 2025 besluttede Økonomiudvalget at igangsætte kommune- og lokalplanlægning for bolig og erhverv på matrikel 6i og 8c, Middelfart Jorder. Forvaltningen har nu udarbejdet forslag til lokalplan 236, der skal muliggøre omdannelsen af eksisterende bebyggelse på matrikel 6i til et nyt blandet byområde med boliger og erhverv som led i udviklingen af Falstersvej kvarteret.

Lokalplanen udgør første del af den samlede byomdannelse af området fra tidligere industri- og erhvervsområde til et attraktivt og bæredygtigt bykvarter.

Forvaltningen indstiller

At det godkendes, at planlægningen af Falstersvej kvarteret opdeles i to separate lokalplaner; en byggeretsgivende lokalplan for matrikel 6i og en rammelokalplan for den øvrige del af Falstersvej kvarteret,

At det godkendes, at kommuneplantillæg nr. 4 fraviger Kommuneplan 2025-2033 for så vidt angår bebyggelsesprocent, bebyggelseshøjde, biofaktor og krav om overdækket cykelparkering,

At forslag til lokalplan 236 og tilhørende kommuneplantillæg nr. 4 godkendes og fremlægges i offentlig høring i 8 uger.

Sagsbeskrivelse

Ved igangsætningen af kommune- og lokalplanlægningen i Falstersvej kvarteret skulle lokalplanen fastlægge byggeretsgivende bestemmelser for matriklerne 6i og 8c, *Gartnerstiens* samlede forløb samt sikre tilstrækkeligt areal til fremtidige udvidelser af Fynsvej, Sjællandsvej og Falstersvej. Derudover skulle lokalplanen også udpege og fastlægge retningslinjer for en fremtidig planlægning af de øvrige matrikler i Falstersvej kvarteret.

For at forenkle og sikre fremdrift i planprocessen valgte forvaltningen i samråd med bygherre imidlertid at adskille planlægningen for Falstersvej kvarteret i to separate lokalplaner; en for matriklerne 6i og 8c samt den del af *Gartnerstiens* forløb, der er placeret på de to matrikler; og en rammelokalplan for den øvrige del af Falstersvej kvarteret. Rammelokalplanen skal fastlægge byggeretsgivende bestemmelser for de dele af *Gartnerstien*, der ikke er omfattet af lokalplanforslag 236 samt fastlægge retningslinjer for den fremtidige planlægning af den øvrige del af Falstersvej kvarteret.

I løbet af lokalplanprocessen for udarbejdelsen af lokalplanforslag 236 besluttede ejeren af matrikel 8c imidlertid at træde ud af lokalplanprocessen, hvorfor lokalplanforslag 236 alene omfatter matrikel 6i. Se bilag 1 for illustration af lokalplanens afgrænsning.

Lokalplanforslag 236

„Forslag til lokalplan 236 er udarbejdet med afsæt i udviklingsplanen for Falstersvej kvarteret, som Middelfart Byråd vedtog i januar 2024. Lokalplanforslaget har derfor til formål at omsætte udviklingsplanens visioner for omdannelsen af Falstersvej kvarteret fra et tidligere industri- og erhvervsområde til et nyt blandet byområde.

Lokalplanforslaget omfatter et område på ca. 6,5 ha og udgør dermed en mindre del af det ca. 32 ha store erhvervsområde, som på sigt skal omdannes. Forslaget er således et led i den gradvise realisering af udviklingsplanens intentioner om en samlet byomdannelse af kvarteret. Med afsæt heri fastlægger lokalplanen områdets anvendelse til boligformål samt erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, mindre butikker, offentlig formål i form af plejehjem, værkstedsprægede erhverv samt kultur- og fritidsfunktioner.

For at understøtte realiseringen af udviklingsplanen, sikrer lokalplanforslaget, at dele af den eksisterende bebyggelse skal bevares og gennem transformation indgå aktivt i områdets fremtidige udvikling, så stedets identitet og industrielle karakter videreføres som en del af området. Kun en enkelt mindre bygning kræves ikke bevaret, fordi den ville vanskeliggøre opførelse af p-hus, og fordi en nærmere vurdering af bygningen har vist, at den ikke er egnet til brug. Dette niveau af bevaring/ transformation i et område af denne type er banebrydende, og bestemmelserne er udviklet i samarbejde med eksperter og bygherre for at sikre udviklingsplanens principper for bevaring og identitet bedst muligt.

Endelig stiller planen krav til ny bebyggelses omfang, placering, materialer og arkitektoniske udtryk, så nybyg forankres i områdets industrihistorie og bidrager til områdets identitet som industriområde. Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af op til ca. 423 boliger, der skal vejforsynes fra Fynsvej og Sjællandsvej.

Forslaget giver mulighed for, at boligbebyggelse kan opføres i kombination med erhverv, herunder kontor, offentlige formål i form af plejehjem, service, små værksteder og butikker og rekreative funktioner. Planen fastlægger et maksimalt etageantal på 5 og en samlet bebyggelsesprocent på 88, hvilket understøttes af kommuneplantillæg nr. 4, der er udarbejdet med henblik på at justere kommuneplanrammen for området. Lokalplanen fastsætter samtidig bestemmelser for bebyggelsens placering og boligstørrelser med henblik på at understøtte et mangfoldigt boligudbud, hvor facadematerialer og tagformer bidrager til en varieret bebyggelse. Endelig er der fokus på fællesfaciliteter, da der skal indrettes fællesrum (f.eks. fællesopholdsrum, fællesværksteder eller lignende) svarende til minimum 2 % af boligetagearealet (relativt meget), før ny bebyggelse kan tages i brug. Se bilag 1 for illustration af kombinerede facadematerialer.

Lokalplanen fastlægger også, at minimum 70% af parkering indenfor lokalplanområdet skal placeres i konstruktion (P-hus eller lignende), hvilket skal frigøre plads til områdets forskelligartede byfunktioner, mindske bilernes visuelle dominans i området, begrænse intern søgetrafik og bidrage til en god tilgængelighed til området for beboerne.

Lokalplanen sikrer endvidere etableringen af en andel af *Gartnerstien*, der både skal fungere som en central forbindelse på tværs af Falstersvej kvarteret og som en del af de rekreative opholdsarealer, planen fastlægger. I forlængelse heraf fastlægger forslaget, at grønne og ubebyggede arealer skal udgøre en bærende del af området. Lokalplanen fastlægger således, at fællesarealet *Gartnerparken*, gårdrum og kantzoner skal etableres for at understøtte rekreativt ophold. Lokalplanen sikrer herudover, at gårdrummene får en markant grøn karakter, og at de grønne opholdsarealer kombineres med fællesfunktioner som stier, mødesteder og aktivitetsområder. Se bilag 1 for illustration af Gartnerstien og mødeplads.

Endelig er regnvandshåndteringen integreret som en del af områdets opholdsarealer, hvor håndtering af regnvand i grøfter, lavninger, regnbede og øvrige beplantede anlæg indgår som rekreative og landskabelige elementer i området.

Biofaktor

Jævnfør Kommuneplan 2025-2033 skal biofaktoren for fælles opholds- og friarealer i boligområder være 1,0. Beregning af biofaktoren for lokalplan 236 kan imidlertid opgøres til 0,31, hvilket afviger fra kommuneplanens generelle retningslinje om biofaktor. Afvigelsen begrundes med, at området er et tæt og overvejende befæstet blandet bolig- og erhvervsområde, hvor biofaktor-retningslinjerne ikke vurderes at være et virkemiddel, der i lokalplanforslaget kan sikre en proportionel sammenhæng mellem beplantning og tilstrækkeligt store opholdsarealer. Skulle planen opnå en biofaktor på 1,0 ville det forudsætte, at der på opholdsarealerne skulle etableres over 700 træer eller buske.

De grønne og klimatilpassende hensyn sikres gennem områdespecifikke bestemmelser om bl.a. *Gartnerparken*, gårdrum, beplantning og regnvandshåndtering, og kommuneplantillæg nr. 4 skaber den nødvendige planmæssige hjemmel for afvigelsen inden for det konkrete rammeområde.

Kommuneplantillæg

Da lokalplanforslaget ikke kan rummes indenfor gældende kommuneplanramme BE.01.03, er kommuneplantillæg nr. 4 blevet udarbejdet sideløbende med planforslaget. Kommuneplantillæg nr. 4 udlægger et nyt rammeområde, BE.01.11 – Jyllandsvej, Fynsvej og Sjællandsvej, og fastholder områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv, men justerer rammebestemmelserne, så de understøtter den konkrete omdannelse af området.

Den væsentligste ændring er, at den maksimale bebyggelsesprocent for området hæves fra 70 % til 88 %, mens de gældende rammer for maksimalt etageantal og bygningshøjde fastholdes. Kommuneplantillægget justerer desuden rammerne for detailhandel og for overdækket cykelparkering.

I forhold til detailhandel giver den eksisterende ramme mulighed for butikker på op til 100 m². Det nye rammeområde åbner for, at den enkelte dagligvarebutik kan være op til 250 m², mens udvalgsvarebutikker fortsat maksimalt må være 100 m². Udvidelsen begrundes med, at der ønskes mulighed for mindre dagligvarebutikker, såsom kiosk eller bager for dermed at understøtte et blandet kvarter med lokale forsyningsfunktioner.

Tillægget justerer også de generelle rammer for overdækket cykelparkering. Kommuneplanen 2025-2033 fastsætter, at mindst 50 % af cykelparkeringen ved erhverv og etageboliger skal være overdækket. Med kommuneplantillægget reduceres dette i den nye ramme til 35 % for at mindske behovet for cykelskure i gårdrummene, så de vil fremstå som åbne rum med mulighed for ophold.

Endelig giver kommuneplantillægget mulighed for at afvige fra kommuneplanens generelle krav om biofaktor. Tillægget muliggør, at biofaktoren i lokalplanområdet kan fastsættes lavere end 1,0 jf. kommuneplanen. Dette begrundes i områdets karakter som et tæt byområde, hvor hensynet til funktionelle opholdsarealer, parkeringsløsninger og den samlede bymæssige disponering vægtes i den konkrete planlægning.

Miljøvurdering

Miljøvurderingen viser, at planforslaget vil medføre en øget trafikbelastning i området, særligt i krydset ved Sjællandsvej og Jyllandsvej, og peger derfor på behov for en fremtidig ombygning af krydset, herunder mulig signalregulering for at sikre en tilfredsstillende trafikafvikling og trafiksikkerhed.

Miljørapporten viser desuden, at dele af planområdet er påvirket af både trafikstøj og virksomhedsstøj, og at

planforslaget derfor medfører en moderat negativ påvirkning i forhold til støj. Lokalplanen håndterer dette ved at stille krav om, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og virksomheder skal kunne overholdes, og at ny bebyggelse eller ændret anvendelse ikke må tages i brug, før dette er dokumenteret for facader, indendørs støjfølsomme rum og udendørs opholdsarealer.

Miljørapporten peger herudover på, at støjen kan håndteres gennem støjdæmpende facadeløsninger, særligt støjisolerende vinduesopluk samt ved placering af opholdsrum og opholdsarealer på støjafskærmede sider.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der gennemført beregninger for luftemissioner og målinger af lugtpåvirkningen fra området udenfor lokalplanområdet. Undersøgelserne viser, at grænseværdierne kan overholdes for alle udledte emissioner.

ØKONOMI

Planforslaget medfører udgifter til vejanlæg ved ombygning af krydset ved Sjællandsvej/Jyllandsvej. Udgifterne til ombygningen af krydset afholdes af bygherre og Middelfart Kommune. Bygherre afholder 2 mio. kr. ud af i alt 4,2 mio. kr. af 1. etape af krydsombygningen. De resterende 2,2 mio. kroner finansieres af Middelfart Kommune.

Høring

Forslag til lokalplan 236 og kommuneplantillæg nr. 4 fremlægges i offentlig høring i 8 uger fra 2. september 2026 til 28. oktober 2026. Den 5. september 2026 kl. 17.00 til 19.00, på Walker i Falstervej kvarteret, afholder Middelfart Kommune et borgermøde, hvor der vil være mulighed stille spørgsmål og høre mere om planlægningen.

I høringsperioden vil borgere, myndigheder og øvrige interessenter have mulighed for at indsende bemærkninger til planforslaget.

Indkomne høringssvar vil blive behandlet i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen.

Klima & bæredygtighed

Lokalplanen understøtter kommunens klimamål ved at omdanne et eksisterende erhvervsområde til et tæt, bymæssigt bebygget område, hvilket bidrager til en mere bæredygtig arealudnyttelse.

Planen indeholder krav om lokal håndtering af regnvand og integrerer blå-grønne løsninger i bystrukturen. Der er fokus på genanvendelse og transformation af eksisterende bygninger, hvilket reducerer ressourceforbrug og CO₂-belastning. Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen, har forvaltningen udarbejdet en co2-screening af lokalplanens klimapåvirkning. Screeningen forudsætter, at planområdet udbygges fuldt ud i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. I forlængelse heraf viser co2-screeningen, at bevaring og transformation af Toyota-huset, Toyota-lageret og Telthallen afstedkommer en co2-besparelse på 17% sammenlignet med, hvis de eksisterende bygninger var blevet revet ned og genopført. Se bilag 1 for illustration af co2-screening.

Med *Gartnerstien* planlægges området med gode forhold for fodgængere og cyklister, hvilket bidrager til, at der opnås gode forbindelser til Middelfart Midtby.

Behandlingsplan:

Teknisk udvalg d. 31. august 2026

Økonomiudvalget d. 31. august 2026

Byrådet d. 31. august 2026