

REFERAT Teknisk Udvalg d. 08-06-2026

Mødedato Mandag d. 08. juni 2026 kl. 08:30

Mødested ML 1 – Hindsgavl

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

Indholdsfortegnelse

Forslag til Mobilitetsplan 2027-2030, Fynbus.....	3
2. budgetopfølgning pr. 31. maj 2026 for Teknisk Udvalg.....	5
Godkendelse af projekt til ombygning af krydset Vandværksvej/Toften.....	6
Flexboligstatus på Hovkrogvej 39, Vejlby Fed, 5500 Middelfart.....	7
Endelig behandling af forslag lokalplan 233 og kommuneplantillæg nr. 1.....	8
Forbud mod batterianlæg.....	11
Ansøgning om ændring af læskærme ved udeserveringsareal.....	13
Dispensation fra lokalplan 102 til ny værelsesfløj på Park Hotel.....	14
Orientering.....	16

Punkt 40: Forslag til Mobilitetsplan 2027-2030, Fynbus

2026-007093

Beslutning

Godkendt

Præsentation

Bestyrelsen i FynBus har udarbejdet forslag til Mobilitetsplan 2027-2030, og sender hermed forslaget i høring hos ejerkredsen, inden den skal endelig godkendes.

Forvaltningen indstiller

- At forslag til Mobilitetsplan 2027-2030 sendes i offentlig høring i Middelfart Kommune.

Sagsbeskrivelse

Bestyrelsen i FynBus har på deres møde den 24. april 2026 vedtaget forslag til Mobilitetsplan 2027-2030.

Mobilitetsplan 2027-30 markerer næste skridt i udviklingen af den kollektive mobilitet på Fyn og Langeland. Med afsæt i aktuelle erfaringer og et blik for fremtidens behov sætter planen retning for, hvordan FynBus i de kommende 4 år vil arbejde med sammenhængende, tilgængelig, bæredygtig transport tættere koblet til brugernes faktiske behov.

I Mobilitetsplanen er der redegjort for, hvordan FynBus vil rette fokus mod udvalgte og vigtige områder.

I årene 2027-2030 sætter Fynbus fokus på følgende:

Rejsen med FynBus

- Et sammenhængende og effektivt rutenetværk
- Overordnede principper for rutenettet
- Indsatsområde: Vi får busserne hurtigere frem
- Indsatsområde: Vi forbedrer fremkommeligheden
- Indsatsområde: Vi etablerer attraktive knudepunkter
- Indsatsområde: Vi videreudvikler flextrafikken
- Indsatsområde: Vi tester nye mobilitetsløsninger
- Kunderne hos FynBus

Kunden i centrum

- Indsatsområde: Vi gør kunden til aktiv medskaber
- Indsatsområde: Vi etablerer partnerskaber
- Indsatsområde: Vi har en kundeorienteret kultur

Planen skal være et fælles afsæt for dialog og udvikling mellem FynBus, ejerkommunerne, Region Syddanmark og øvrige interessenter.

Inden Middelfart Kommune afgiver endeligt høringssvar til Mobilitetsplan 2027-2030, sendes udkast til mobilitetsplan i offentlig høring i Middelfart Kommune.

På mødet fremlægger direktør for FynBus Rasmus Mandø mobilitetsplanen.

Teknisk Udvalg behandler de indkomne høringssvar på mødet i oktober, hvor der afgives et samlet høringssvar til FynBus.

Økonomi

Mobilitetsplan 2027-2030 er en strategisk plan, der ikke direkte har økonomiske konsekvenser for kommunens økonomi.

Høring

Mobilitetsplanen sendes af Middelfart Kommune i offentlig høring i perioden fra 10. juni 2026 til 10. september 2026, herunder blandt andet til lokaludvalg, uddannelsesinstitutioner, skolebestyrelser, Ungdomsråd mv.

Klima & bæredygtighed

Med mobilitetsplanen understøttes muligheden for, at flere vælger den kollektive trafik som transportmulighed, i de mobilitetsformer der findes i dag, og nye der kommer til.

Bilag

Høringsbrev

Mobilitetsplan_2027-2030

Punkt 41: 2. budgetopfølgning pr. 31. maj 2026 for Teknisk Udvalg

2026-006451

Beslutning

Godkendt

Præsentation

Økonomiafdelingen har i samarbejde med Klima, Teknik og Miljø udarbejdet 2. budgetopfølgning for Teknisk Udvalgs område pr. 31. maj 2026.

Forvaltningen indstiller

- At Teknisk Udvalg godkender 2. budgetopfølgning pr. 31. maj 2026 som forelagt.

Sagsbeskrivelse

Drift:

Teknisk Udvalg har i 2026 et oprindeligt driftsbudget på 134,128 mio. kr.

Det er forvaltningens forventning, at driften vil udvise et samlet merforbrug på 0,148 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget.

På politikområdet Vej, Trafik og Rekreative områder forventes et merforbrug på 1,550 mio. kr. primært på grund af udskudt udbud på asfaltarbejder fra 2025. På politikområdet Bygningsvedligeholdelse og byudvikling forventes et mindreforbrug på 1,402 mio. kr. som følge af elafgiftsnedsættelse.

Anlæg:

Teknisk Udvalg har i 2026 et korrigeret anlægsbudget på 55,523 mio. kr. Budgettet fordeler sig på følgende to politikområder:

Vej, trafik og rekreative områder har et korrigeret anlægsbudget på 32,152 mio. kr., der fordeler sig på 26 projekter.

Bygningsvedligehold og byudvikling har et korrigeret anlægsbudget 23,372 mio. kr., der fordeler sig på 10 projekter.

Forvaltningen forventer et samlet mindreforbrug på anlæg på 7,545 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget med overførte anlægsmidler. Set over den samlede anlægsperiode er forventningen, at projekterne holdes indenfor den afsatte anlægsøkonomi.

Budgetopfølgningen indgår i den samlede budgetopfølgning pr. 31. maj 2026 for Middelfart Kommune, som behandles i Økonomiudvalget og efterfølgende af Byrådet. Denne sagsfremstilling behandles derfor kun i fagudvalget.

Økonomi

Resultatet af 2. budgetopfølgning er uddybet i det vedlagte notat.

Bilag

Notat - Budgetopfølgning pr. 31. maj 2026 for Teknisk Udvalg

Punkt 42: Godkendelse af projekt til ombygning af krydset Vandværksvej/Toften

2026-004362

Beslutning

Godkendt

Præsentation

Udbygning af nye boligområder i Skrillinge giver stigende trafik på Vandværksvej og dermed øget risiko for uheld og dårligere trafikafvikling.

Forvaltningen har udarbejdet et projekt til ombygning af krydset Vandværksvej/Toften til politisk godkendelse.

Forvaltningen indstiller

- at det fremlagte projekt til ombygning af krydset godkendes.

Sagsbeskrivelse

Der er igennem en årrække etableret mange nye boligområder i Skrillinge, og Toften er efterhånden også fuldt udbygget.

Dette giver mere trafik på Vandværksvej og Toften, og derfor har byrådet afsat midler til, at der bliver etableret en venstresvingsbane på Vandværksvej af hensyn til trafikafvikling og for at hindre bagendekollisioner, hvor et bagfrakommende køretøj påkører et holdende køretøj, der venter på venstresving.

Samtidigt bliver der etableret en krydsningshelle ved stikrydsningen ved Kålsbjergvej og et stykke cykelsti ved Middelfart Friskole, som mangler efter at indkørslen til Middelfart Friskole er ændret.

Der skal erhverves et mindre areal ved en enkelt lodsejer (Middelfart Spildevand).

Økonomi

Der er afsat 2,741 mio. kr. til projektet, som er fremrykket til 2026.

Høring

Projektet sendes til kommentering ved grundejerforeningen på Toften og Middelfart Friskole.

Klima & bæredygtighed

Under anlægsperioden arbejdes der i størst muligt omfang med genanvendelse af eksisterende materialer og der vælges, hvis muligt genbrugsmaterialer frem for nye grusgravsmaterialer.

Ved etablering af kanaliseringsanlægget vil fremkommeligheden forbedres og tomgangskørsel vil nedbringes, og dermed også CO₂-udledningen.

Bedre krydsninger for de bløde trafikanter, vil få flere til at vælge cyklen fremfor bilen.

Bilag

Vejudformningsplan

Vejudformningsplan med kørekurver

Punkt 43: Flexboligstatus på Hovkrogvej 39, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart

2026-007797

Beslutning

Udvalget ønsker at give en tilladelse til flexbolig

Præsentation

Middelfart Kommune har modtaget en forespørgsel om mulighed for at benytte ejendommen Hovkrogvej 39, 5500 Middelfart som flexbolig, inden køb af ejendommen.

Forvaltningen indstiller

- At der meddeles afslag på forespørgslen.

Sagsbeskrivelse

Der er givet landzone- samt byggetilladelse til et Tiny House på 40 m² i april 2026.

Efter planlovens § 41 a kan kommunalbestyrelsen meddele tilladelse til, at en helårsbolig anvendes til fritidsformål (flexbolig). En flexboligtilladelse indebærer, at boligen fortsat er registreret som helårsbolig, men midlertidigt kan den anvendes til fritidsformål og senere igen tages i brug til helårsbeboelse.

Ansøger har oplyst, at vedkommende ønsker at overtage ejendommen og bygge huset, såfremt der kan opnås flexboligstatus.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for områder med særlige beskyttelsesinteresser: Bevaringsværdige landskaber og kystnærhedszonen.

Teknisk Udvalg vedtog i 2021 et administrationsgrundlag for flexboliger, hvorefter ansøgninger om flexbolig i områder med særlige beskyttelsesinteresser, herunder kystnærhedszonen, som udgangspunkt ikke imødekommes, men skal politisk behandles. Kortbilag viser med grønt hvor der er bevaringsværdige landskaber.

På ovennævnte baggrund vurderer forvaltningen, at der i den konkrete sag ikke kan meddeles tilladelse til flexbolig.

Administrationsgrundlaget:

- Ukomplerede sager afgøres i forvaltningen (typisk i landzone uden særlige hensyn).
- Sager med **særlige beskyttelsesinteresser** (bevaringsværdige landskaber i kystzone samt særlige værdifulde geologiske beskyttelsesområder), bliver forelagt til politisk behandling - indstilles i udgangspunktet til afslag.
- I byzone giver forvaltningen som udgangspunkt afslag, medmindre der er særlige grunde, hvilket så skal politisk behandles.

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Klima & bæredygtighed

Ansøger har oplyst, at det ansøgte byggeri er projekteret med fokus på mindst mulig påvirkning af omgivelserne. Byggeriet ønskes opført som et mindre træhus med begrænset bebygget areal, let konstruktion og minimal terrænpåvirkning.

Behandlingsplan:

Teknisk Udvalg den 8. juni 2026

Bilag

Bevaringsværdigt landskab i kystzone, med byzone, sommerhusområder og landsbyafgrænsning

Punkt 44: Endelig behandling af forslag lokalplan 233 og kommuneplantillæg nr. 1

2026-007778

Beslutning

Godkendt med den ændring at, de 8 parkeringspladser skal etableres fra start

Præsentation

Forslag til kommuneplantillæg nr. 1 og forslag til lokalplan nr. 233 for boligområde, har været i 8 ugers offentlig høring.

Planforslagene bliver fremlagt med henblik på endelig vedtagelse. Høringssvar indkommet i offentlig høring samt forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse af disse høringssvar fremgår i bilag med hvidbog.

Forvaltningen indstiller

- At kommuneplantillæg nr. 1 til kommuneplan 2025-2037 vedtages endeligt med uddybet redegørelse for grundstørrelser inden for boligområdet jf. vedlagte hvidbog.
- At lokalplan 233 vedtages endeligt med følgende ændringer:
Ny vejledning om støj fra idrætsanlæg medfører mindre tilpasning af lokalplanen, herunder boldbane/aktivitetsområde. Tagterrasser ved bygningerne langs Skrillinge Strand skal placeres mod syd væk fra vejen Skrillinge Strand. Det præciseres desuden, at de 8 parkeringspladser, som kan reduceres til grønt område, skal kunne etableres, hvis der opstår behov i fremtiden. Endvidere fastsættes det, at fælleshuset som minimum skal være 100 m².
- At forslag til besvarelser af høringssvar indkommet i offentlig høring, som beskrevet i hvidbog, bliver godkendt.

Sagsbeskrivelse

Planforslaget har været behandlet af Byrådet den 2. februar 2026 og har efterfølgende været i offentlig høring i en periode på 8 uger.

Arealet er ca. 12.600 m², ubebygget. Ved lokalplanens vedtagelse overføres planområdet fra landzone til byzone.

Planområdet er vist med rød streg herover:

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 40 % for tæt-lav og 30 % for åben-lav bebyggelse. Bebyggelsen kan opføres i op til to etager og med en maks. bygningshøjde på 6,5 m. Mindste grundstørrelser er fastlagt til 350 m² for tæt-lav (hvoraf 150 m² skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte boliger og 200 m² kan placeres i fællesarealerne.) For åben-lav bebyggelse er mindste grundstørrelse 500 m².

Lokalplanens bestemmelser sigter mod at skabe et boligområde, hvor fællesskab og godt naboskab går hånd i hånd med mulighed for privatliv. Fortætning er indarbejdet som et bærende princip, men altid med hensyn til områdets særlige placering tæt på kysten og den omkringliggende natur. Derfor indgår beplantning og grønne elementer som gennemgående strukturer mellem bygningerne, så naturen får en central rolle i både oplevelse og funktion.

Bebyggelsesstrukturen er planlagt med en maksimal sammenbygning på fire boliger ad gangen samt forskydninger i bygningskroppene, hvilket skaber variation og et levende udtryk. Der er desuden arbejdet med en tydelig differentiering mellem private boliger og fælles bebyggelse. Denne opdeling omfatter også sekundære bygninger, som enten tilhører de enkelte boliger eller er udformet til fælles brug, så områdets beboere får både private rammer og fælles faciliteter, der styrker fællesskabet.

Området vejbetjenes via to overkørsler fra Skrillinge Strand. Parkering sker på egen grund ved åben-lav bebyggelse og som fælles parkering ved tæt-lav boliger. Den fleksible parkeringsløsning reducerer vejareal og understøtter et grønt miljø. Lokalplanen giver mulighed for, at op til otte af de krævede parkeringspladser kan undlades i første omgang, hvis det tilsvarende areal i stedet anlægges som grønne fællesarealer. Arealerne skal reserveres til fremtidig parkering, så de senere kan omlægges til parkeringspladser, hvis behovet opstår.

Situationsplanen viser et eksempel på, hvordan området kan indrettes med tæt-lav boliger i overensstemmelse med lokalplanen [Projektbeskrivelse; CREO Arkitekter; 04.12.2025]

For at give mulighed for bebyggelse i op til to etager er der udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg, som giver mulighed herfor. Derudover ændres bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse fra 40 % pr. ejendom til 40 % for delområdet som helhed.

Sideløbende med udarbejdelsen af denne lokalplan er strategierne Seniorvenligt Byrum og Seniorboligstrategi blevet udarbejdet. Lokalplanprojektet er udviklet som et seniorbofællesskab med fokus på tryghed, fællesskab og tilgængelighed. Ifølge strategien er det ideelle antal boliger i et seniorbofællesskab 15–30 boliger, og i projektet er der maksimalt givet mulighed for 36 tæt-lav boliger. Med afsæt i strategierne er der planlagt rækkehuse med egen indgang og privat terrasse, fælleshus og fælles opholdsarealer med fokus på fritidsfællesskab samt en tydelig arkitektonisk identitet. Området er disponeret med kig til og sammenhæng med omgivelserne, og parkering er placeret rundt om i planområdet. Stier i området, som fungerer som primære adgangsarealer til boliger, skal etableres med kørefast belægning, og der er etableret belysning langs veje og stier for at sikre tryghed.

Økonomi

Ingen

Høring

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 4. februar til den 1. april 2026 og kommuneplantillægget har været fremlagt fra den 5. marts til den 7 maj 2026.

Der er indkommet i alt 7 høringssvar. Et høringssvar fra ældrerådet, 5 fra borgere og 1 fælles høringssvar fra borgere ved Hestehaven og Skrillinge Strand.

De temaer, hvortil der er kommet flest bemærkninger, er;

1. Bygningens højde, antal etager og indbliksgener

Der er generel bekymring for, at bebyggelse i to etager og en bygningshøjde på op til 6,5 meter vil virke dominerende og bryde med områdets eksisterende etplansstruktur. Flere borgere peger på, at projektet ikke harmonerer med den lavebebyggelse vær boligområdet og vil medføre væsentlige indbliksgener, som forringer privatlivet for både boliger og haver.

Forvaltningens bemærkninger:

Det vurderes, at bebyggelsen med op til 2 etager og en maksimal højde på 6,5 m har en lav skala, der er tilpasset landskabet. 6,5 m. benyttes ofte som et af de lave bygningshøjder i kommunen. Selvom boligområdet omkring overvejende består af åben-lav bebyggelse, vurderes projektets disponering som hensigtsmæssig. Indbliksgener forventes ikke at overstige, hvad der normalt forekommer i boligområder. Orientering af terrasser kan dog reducere indblik.

Forvaltningen anbefaler at sikre i lokalplanen, at tagterrasser på 1. sal ved boligerne ud mod Skrillinge Strand skal placeres mod syd, dvs. væk fra Skrillinge Strand.

2. Bebyggelsens tæthed

Antallet af boliger vurderes som markant højere end i det omkringliggende område. Borgerne frygter, at den øgede tæthed vil ændre områdets skala og karakter. Der efterlyses en reduktion i omfanget for bedre tilpasning til den eksisterende bebyggelse.

Forvaltningens bemærkninger:

Den tættere bebyggelsesstruktur for tæt-lav bebyggelse vurderes hensigtsmæssig, da den muliggør fælles opholdsarealer og understøtter sociale fællesskaber samt en effektiv arealanvendelse. Overgangen vurderes hensigtsmæssig, da en boligvej skaber en naturlig og tydelig rumlig adskillelse mellem planområdet og de eksisterende åben-lav-boliger.

På den baggrund anbefales det, at der ikke foretages ændringer i kommuneplantillægget eller lokalplanforslaget

3. Trafikale forhold

Der udtrykkes bekymring for trafiksikkerheden, særligt på Skrillinge Strand, som beskrives som smal og allerede belastet. Øget trafik fra ca. 30–40 nye husstande forventes at forværre forholdene for bløde trafikanter som gående og cyklister. Flere peger på behov for fortov og cykelsti samt bedre trafikal dokumentation, da den nuværende adgangsvej vurderes utilstrækkelig og utryk.

Forvaltningens bemærkninger:

Det er forvaltningens trafikale vurdering, at den forventede trafikstigning fra området vil være begrænset og inden for vejens kapacitet, således at der ikke er behov for ændringer af Skrillinge Strand. Samtidig fremgår nye stiforbindelser gennem lokalplanområdet, ligesom der i Middelfart Kommunes Stiplan 2025–2030 er udpeget en stiforbindelse langs Skrillinge Strand, hvilket kan øge tilgængeligheden for bløde trafikanter. Der er desuden sikret tilstrækkelig parkeringskapacitet i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for parkering, hvoraf der må undlades at etablere 8 p-pladser ved anlæg, såfremt disse p pladser reserveres og kan anlægges, hvis behovet opstår.

Det anbefales at uddybe i lokalplanen, at de 8 p-pladser skal etableres efterfølgende, hvis der viser sig behov for yderligere parkering i planområdet. Herudover anbefales det, at der ikke foretages ændringer i kommuneplantillægget eller lokalplanforslaget

Hørings svar er behandlet og fremlagt i vedhæftede: ”Hvidbog Lokalplan 233 og kommuneplantillæg 1”.

Klima & bæredygtighed

I planområdet er der lagt vægt på social og miljømæssig bæredygtighed. Grønne fællesarealer er centralt placeret og skaber rum for fællesskab, ophold og natur. Under processen har der været stort fokus på bevaring af eksisterende træer, og plan CO₂-beregningstværktøjet har stillet krav til blandt andet bygningshøjder, og sammen med biofaktoren har det fastlagt krav til udformningen af uderummene.

Et centralt beliggende fælleshus understøtter sociale aktiviteter og praktiske funktioner. Stiforbindelser kobler området til den eksisterende cykelsti ved Østre Hougvej og forbinder de enkelte boliger internt rundt i planområdet, der samtidig indbyder til lokale mødesteder. Der er samtidig arbejdet bevidst med at ind gennem planområdet for at skabe åbenhed, tryk og visuel sammenhæng.

Med lokalplanen sikres fastholdelse af eksisterende træer ved en del af Skrillinge Strand, langs Østre Hougvej og den sammenhængende beplantning i den sydøstlige del af området. Bevarede træer, krav til beplantning og grønninger mellem bebyggelserne bidrager til øget biodiversitet og skaber grønne "mellemrumsarealer". Langs vejene plantes yderligere træer, og regnvandsløsninger som åbne wadier (regnvandsgrøft), regnvandsbassin samt permeable belægninger indgår i en samlet vandhåndteringsplan, der understøtter en robust og naturbaseret håndtering af regnvand og styrker områdets grønne, rekreative karakter.

Bilag

Forslag til Lokalplan 233

Forslag Kommuneplantillæg nr. 1

Hvidbog Lokalplan 233 og Kommuneplantillæg 1

Punkt 45: Forbud mod batterianlæg

2026-007756

Beslutning

Godkendt

4 stemte for: A og L

1 undlod at stemme: Kaj Piilgaard Nielsen (løsgænger)

Præsentation

Middelfart Kommune har modtaget ansøgning om et batterianlæg/Bess-anlæg på Falstersvej 28. Ejendommen er i dag omfattet af en erhvervslokalplan, som tillader etablering af batterianlægget. Pga. støj vil det dog være problematisk i forhold til at realisere målene i Falstersvej kvarterets udviklingsplan og kommuneplanramme om omdannelse til et nyt blandet bolig- og erhvervsområde. Derfor anbefaler forvaltningen, at der nedlægges et forbud efter planlovens § 14 og efterfølgende udarbejdes en ny lokalplan, som ikke tillader anlægget.

Forvaltningen indstiller

- At der nedlægges et forbud efter planlovens § 14 imod at etablere batterianlæg på Falstersvej 28 og
- At der (som opfølgning på § 14 forbuddet) igangsættes udarbejdelse af en lokalplan, som giver mulighed for blandet bolig og erhverv, i overensstemmelse med kommuneplanen og udviklingsplanen, og som ikke tillader stærkt støjende aktiviteter.

Sagsbeskrivelse

Middelfart Kommune har fra Hybess, på vegne af grundejeren IBF, modtaget ansøgning om at

etablere et batterianlæg, som fysisk er på størrelse med en 20-fods container, på adressen Falstersvej 28.

Anlægget skal bruges til at lagre/købe el, når det er billigt, og frigive/sælge el, når det er dyrt. Anlægget har ikke umiddelbart sammenhæng med de øvrige aktiviteter på ejendommen, der i dag primært bruges til oplag af gasflasker fra Cylindric.

Forvaltningen har hørt Trefor Elnet om deres holdning til anlægget. De melder, at de som elselskab hverken er for eller imod denne type anlæg. De er forpligtet til at tilslutte de kunder, der ønsker det, såfremt der er kapacitet i nettet, og det er der umiddelbart her. I forhold til forsyningsstabilitet og kapacitet er der argumenter for og imod denne type anlæg. Hvis batterierne skal oplade, når strømmen er billig, og aflade når strømmen er dyr, vil de ofte være med til at belaste det lokale distributionsnet, øge behovet for netudbygninger og på denne måde belaste samfundsøkonomien. På den anden side kan det være en fordel, at de er med til at lagre VE-produktion.

På grund af køling af batterierne støjer anlægget med ca. 70 dB. I forhold til den gældende lokalplan 30.02, hvori området er udlagt som erhvervsområde, vil Bess-anlægget kunne etableres. På grund af støjniveauet fra anlægget vil det dog ikke være foreneligt med Middelfart Kommunes hensigter om at muliggøre etablering af boliger, da dette pga. støjen ikke vil være muligt i en betydelig zone omkring anlægget, både på ejendommen Falstersvej 28 og på de to naboejendomme på Falstersvej 1 og 11. På baggrund af de oplysninger, ansøger indtil videre har opgivet, har forvaltningen på baggrund af en hurtig/simpel beregning vurderet, at den omtrentlige påkrævede afstand til boliger pga. støj fra anlægget vil være 60-80 m, jf. nedenstående kort.

Kort: Blå firkant: Placering af ansøgt Bess-anlæg. Røde cirkler: Bud på omtrentlig påkrævet afstand til kommende boliger på 60-80 m (de røde cirkler).

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen anbefale, at der nedlægges et forbud efter planlovens § 14, som siger:

§ 14. Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende

ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.

Der skal derpå udarbejdes en ny lokalplan inden for et år, som er i overensstemmelse med kommunens planer om omdannelse af området til et blandet bolig- og erhvervsområde jf. udviklingsplanen, og som ikke vil tillade etablering af batterianlæg og andre stærkt støjende aktiviteter.

Hvis ikke en nyt lokalplanforslag er vedtaget og sendt i offentlig høring inden for et år, bortfalder forbuddet, og batterianlægget kan etableres.

Intentionen om at nedlægge forbud har været i partshøring hos grundejer og ansøger i perioden 18/5 - 1/6 2026. Ansøger har meldt følgende tilbage:

Hybess: Batterianlægget er af begrænset fysisk størrelse og vil ikke have stor visuel påvirkning. Det vil passe ind i området, som i dag er et aktivt erhvervsområde, også ifølge plangrundlaget. Kommunens vurdering af støj og afstande til boliger er kun en foreløbig, usikker screening og bør ikke ligge til grund for et forbud. Anlægget vil kunne støjdæmpes væsentligt. Det bør medtages i vurderingen, at anlægget understøtter den grønne omstilling. Ansøger mener ikke, anlægget vil være til hinder for områdets fremtidige udvikling, og ønsker at indgå i en videre dialog om støjdæmpning.

Grundejer (IBF) har ikke givet høringssvar.

Økonomi

Beslutningen medfører ikke kommunale udgifter.

Høring

På baggrund af beslutningen om nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 vil forbuddet blive varslet til ansøger og grundejer, som i den anledning (igen) vil få mulighed for at udtale sig. Eventuelle bemærkninger vil derefter blive behandlet af forvaltningen, og hvis de ikke giver anledning til fornyet politisk behandling, vil forbuddet blive nedlagt formelt og tinglyst på ejendommen.

Inden for et år vil der skulle udarbejdes en lokalplan, som vil blive udsendt i offentlig høring, efter normal procedure for lokalplanlægning.

Klima & bæredygtighed

Det kan være en fordel for klimaet at få lagret VE-energien i batterianlæg, når de placeres i sammenhæng med solcelleparker eller vindmøller. Dog betragtes batterianlæg ikke i sig selv som en klimamæssig gevinst - der er også et vist energitab i at lagre energien. I dette tilfælde, hvor der ønskes at lagre når strømmen er billig og sælge når den er dyr, vil det være med til at øge belastningen på elnettet, når det i forvejen er belastet, og kan dermed øge behovet for udbygning af elnettet. Etablering af det ansøgte batterianlæg ville dermed ikke umiddelbart give en klima- eller samfundsmæssig gevinst.

Behandlingsplan:

Teknisk Udvalg den 8. juni 2026

Økonomiudvalget den 16. juni 2026

Byrådet den 22. juni 2026

Bilag

Høringssvar fra Hybess, partshøring vedr. forbud efter planlovens § 14

Punkt 46: Ansøgning om ændring af læskærme ved udeserveringsareal

2024-006579

Beslutning

Godkendt

Præsentation

Café Rita har indsendt ansøgning om ændring af læskærme i forbindelse med det udeserveringsareal Middelfart Kommune stiller til rådighed.

Forvaltningen indstiller

- At der meddeles tilladelse til ændring af læskærme i enderne af udeserveringsarealet ud for Café Rita. Afskærmningen må have en højde på 140 cm incl. beplantning.
- At der meddeles afslag på opsætning af afskærmning ud mod gågadearealet.

Sagsbeskrivelse

Café Rita på Algade 79-81 i Middelfart har indsendt ansøgning om ændring af læskærme på det udeserveringsareal, Middelfart Kommune stiller til rådighed.

I dag har cafeen læskærme på 1.40 m i enderne af arealet incl. beplantning.

Af ansøgningen fremgår det at cafeen, foruden læskærme i enderne, ønsker at opsætte læskærme ud mod gågaden.

I lokalplan 23.22 fremgår det, at der kun må afskærmes på siderne/enderne mellem bygninger, og der må derfor ikke afskærmes ud mod gågadearealet.

Tilbage i 2024 fik alle med erhverv, der har udeservering, nye aftaler på de arealer, Middelfart Kommune stiller til rådighed.

Af disse aftaler fremgår det, at der må afskærmes i enderne, og at afskærmningen maksimalt må være 1.40 cm. incl. beplantning.

Desuden fremgår det, at det, der opsættes, skal være i farverne sort, hvid eller afdæmpede brune, mørkerøde og grønne nuancer for at give et sammenhængende udtryk i bybilledet.

Materialet, der er indsendt, viser, at læskærme vil være udført i sort, med kig gennem den øverste del af afskærmningen.

Udeserveringsarealet følger facadelængden på Café Rita og ud til lige før renden, der markerer gågadearealet og brandvejen.

Økonomi

Ingen.

Høring

Ingen høring, da kommunen ikke er forpligtet.

Klima & bæredygtighed

-

Bilag

Visualisering af høj afskærmning incl. afskærmning mod gågade

Visualisering af lav afskærmning incl. afskærmning mod gågade.

Punkt 47: Dispensation fra lokalplan 102 til ny værelsesfløj på Park Hotel

2025-010154

Beslutning

Godkendt

Præsentation

Milling Park Hotel ønsker at opføre en ny værelsesfløj i byggefelt B, som lokalplanen giver mulighed for, men i et større omfang i bredde og højde. Det vurderer forvaltningen kræver dispensation fra lokalplan 102 med hjemmel i planlovens §19 stk. 1. Udvalget skal tage stilling til, om dispensationen skal gives.

Forvaltningen indstiller

1. at udvalget giver dispensation fra de nævnte bestemmelser i lokalplan 1012
2. at dispensationen er betinget af, at parkering kan ske i parkeringstårne efter tilladelse fra Banedanmark

Sagsbeskrivelse

Klima-, Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget ansøgning fra Milling Park Hotel, Viaduktvej 28, Middelfart om byggetilladelse til opførelse af ny værelsesfløj i 3,5 etager med ca. 60 værelser langs Brovejen. Lokalplanen giver mulighed for at hotellet udvider, men ny værelsesfløj er højere og bredere end planen giver mulighed for. Det vurderer forvaltningen kræver dispensation fra lokalplan 102 med hjemmel i planlovens §19 stk. 1.

Bygningen ønskes forsænket, så kun 2,5 etager er synlig over terræn og er tilpasset øvrige bygninger. Værelsesfløj ønskes anlagt på byggefelt B, som lokalplanen anviser til ny værelsesfløj. Der søges desuden om parkeringshuse/ parkeringsautomater langs med jernbanen med plads til 80 biler med ind og udkørsel fra Viaduktvej. Anlæg af P-tårnene er afhængig af tilladelse fra Banedanmark. Hvis denne tilladelse ikke opnås, så bortfalder dispensationen, da der ikke kan skaffes de nødvendige parkeringspladser til den nye værelsesfløj.



Principskitse af ny værelsesfløj (til venstre) - set fra Brovejen

Dispensation

Det er følgende tre §-bestemmelser i lokalplanen, som ikke strider mod lokalplanens principper, som kommunen er sindet til at give dispensation til;

1. § 7.1. *Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for området som helhed.* Bebyggelsesprocenten er 60 procent før nyt byggeri. Hvis byggeretten til ny værelsesfløj udnyttes som ansøgt, så bliver den 74 procent inkl. parkeringshuse. Omfanget vurderes ikke for stort eller for dominerende, idet den ene etage er nedsænket. Det betyder, at ny og gamle tagrygge flugter med hinanden, så den nye fløj ikke fremstår højere end den nuværende hovedbygning. Bygherren ønsker

samtidigt af anlægge mere grønt friareal på området, så parken indgår i en helhed med den nye bygning. Den eksisterende høje hæk omkring hotellet bevares.

2. § 7.4 Byggefelt B (Ny værelsesbygning): Ny bebyggelse må opføres i op til 2½ etager samt med en bygningshøjde og tagform (45 grader) som den eksisterende hovedbygning. Bygningsdybden må ikke overstige 12 meter.

I byggefelt B ønskes etagehøjden på 3,5 etager, heraf 1 forsænket etage. Der skal være små udvendige terrasser med beplantning på skrænter til den nederste etage. På afstand fx fra Brovejen vil bygningen fremstå som værende af samme højde og stil som hovedhuset, idet den forsænkede etage ikke er særlig synlig bag hækken. Bygningsdybden ønskes på 13 meter af hensyn til værelsernes størrelse. Bygningen vurderes ikke at fremstå væsentligt afvigende i forhold til det lokalplanen giver mulighed for. De stramme linjer i geometrien, som karakteriserer de eksisterende bevaringsværdige bygninger, fortsættes i arkitekturen på den nye fløj i form, format, farver og i byggestil.

3. § 5.2 Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling: - 1 p-pladser pr. 2 hotelværelser. Parkeringsarealer skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2 og skal afskærmes af beplantning, fx. hække.

Der søges dispensation til etablering af parkeringstårne udenfor lokalplanens byggefelt til parkering langs jernbanen. Det vurderes at P-tårnene kan indpasses, hvis de beklædes med skærmtegl i hovedbygningens røde farver, og hvis højden holdes lavere end hovedbygningens tagryg. Samtidig kan P-tårne give mere fri plads til ophold i haven på de tidligere parkerings-pladser. Anlæg af P-tårnene er afhængig af tilladelse fra Banedanmark. Hvis denne tilladelse ikke opnås, bortfalder dispensationen.

Økonomi

ikke relevant

Høring

Der har været 14 dages høring af naboer og ejere og beboere omkring hotellet 28. april til 15. maj 2026. Der indkom to bemærkninger, hvoraf en er positiv, og en er imod udvidelsen.

Beboerne, som er imod udvidelsen, vurderer, at projektet afviger væsentligt fra lokalplanens rammer og intentioner og forringer områdets karakter og boligkvalitet. Bemærkningerne og besvarelser ses i velagte bilag.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra bestemmelserne med hjemmel i Planlovens § 19 stk.1. En eventuel dispensation kan først gives efter, at kommunen har orienteret de naboer, som vi skønner, dispensationen kan have interesse eller betydning for. Indkomne bemærkninger vil indgå i behandling af sagen, men kommunalbestyrelsen står dog frit med hensyn til den endelige afgørelse.

Bilag

Hvidbog - samling af høringssvar

Punkt 48: Orientering

2026-001415

Beslutning

Orientering givet:

- Autocamper Odden og Sildemarken
- Åbningstider Middelfart Marina
- Status på ekspropriation til Banestien mellem Asperup og Vejlby.
- Trafik Middelfart Nord
- Marina strandhus nr. 1

Præsentation

- Autocamper Odden og Sildemarken
- Åbningstider Middelfart Marina
- Status på ekspropriation til Banestien mellem Asperup og Vejlby.
- Trafik Middelfart Nord