

BYUDVIKLINGSSTRATEGI



Middelfart
KOMMUNE

2025-2075



Indholdsfortegnelse

1 Baggrund.....	3
1.1 Indledning.....	3
1.2 Middelfart Kommune behov.....	4
2 Principper for byudvikling.....	5
2.1 Byudvikling og arealer.....	5
2.2 Grøn by og bynatur.....	6
2.3 Byområdernes kvaliteter og identitet.....	6
3 Byudvikling i bysamfundene.....	7
3.1 Middelfart.....	7
3.2 Strib.....	10
3.3 Nørre Aaby.....	12
3.4 Ejby.....	14
3.5 Brenderup.....	16
3.6 Gelsted.....	18
3.7 Båring.....	20
3.8 Fjelsted-Harndrup.....	22
3.9 Kauslunde.....	24
4 Opsamling og realisering.....	26
4.1 Realisering.....	26

1 Baggrund

Middelfart Kommune skal være et af Danmarks mest attraktive steder at leve, bo, arbejde og opleve. Derfor har Byrådet besluttet at vedtage en langsigtet strategi for byudviklingen i kommunen, der tager højde for en fortsat vækst i indbyggertallet samtidig med, at der er fokus på bæredygtighed, kvalitet og attraktivitet. Dette skal ske med øje for de generelle tendenser i samfundet, hvor der i disse år er øget fokus på bæredygtig byudvikling og byggeri, vedvarende energi, natur og biodiversitet, boligstørrelser og -typer m.m.

Byudviklingsstrategien for Middelfart Kommune skal danne grundlag for vækst med omtanke, bæredygtighed, kvalitet og attraktivitet. Den fastlægger retninger for byernes udvikling, både inden for de eksisterende bygrænser og på nye byudviklingsarealer. Der er fokus på behov og muligheder for nye boliger/erhvervsbyggerier (herunder fortætning), men også hvad der derudover kan gøres for at skabe en god byudvikling. Strategien danner baggrund for konkrete tiltag (bæredygtighed, dogmer og arealer) i kommuneplanen.

I processen for tilblivelsen af strategien har repræsentanter fra lokaludvalgene og andre interessenter været involveret.

1.1 Indledning

I Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023 er der arbejdet med, hvordan Byrådets vision udmøntes i kommunens fysiske udvikling, efter tre overordnede værdier; bæredygtighed, kvalitet og attraktivitet. Vi ønsker at spare på ressourcerne, også arealmæssigt, da der ikke er ubegrænset areal til rådighed. Vi skal finde den rette balance mellem anvendelser, herunder til vedvarende energi, skov, natur mm. - det kræver langsigtet og helhedsorienteret tænkning.

I forhold til arealforbruget er det samtidig en udfordring, at vores boliger bliver større og større, og at husstandene bliver mindre og mindre, dvs. færre personer pr. husstand, hvilket forstærker en tendens til, at byerne breder sig ud i landskabet. Her er det oplagt at kigge på boligtyperne, herunder boligernes og grundenes areal, og f.eks. give bedre muligheder for tæt-lav og etageboliger – også fordi disse boligtyper udleder betydeligt mindre CO₂ end parcelhusområder.

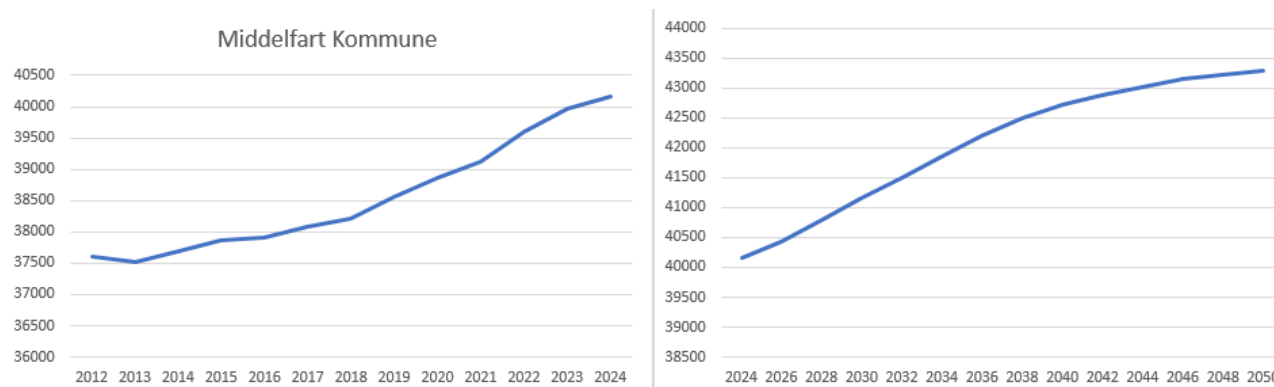
Attraktivitet og kvalitet i boligområder kan være mange ting – men et vigtigt element er beliggenheden. Dette spiller også ind i de strategiske overvejelser om byudvikling. Andre vigtige elementer, som vi ønsker at fremme, er byliv, æstetisk kvalitet, mangfoldighed i boformer, grønne byrum, fællesskaber og involvering af borgerne i byudviklingen. På den måde kan vi understøtte bysamfundene og bylivet bedst muligt.

Der er samtidig fokus på sammenhængene mellem byudvikling, byfunktioner og infrastruktur. Det er vigtigt, at byerne er funktionelle. Det skal være let, logisk og naturligt at komme rundt til fods, på cykel og i bil - og det skal være trygt. Centrale pladser med mulighed for at slå sig ned og mødes efterspørges. I nogle af de mindre bysamfund er der måske ikke behov for nye arealer til boligbyggeri – men der kan arbejdes med at "forbinde" byen bedre og understøtte udviklingen af bylivet. Og der kan arbejdes med attraktiviteten af byggegrunde, som allerede er udlagt, og med den eksisterende bygningsmasse.

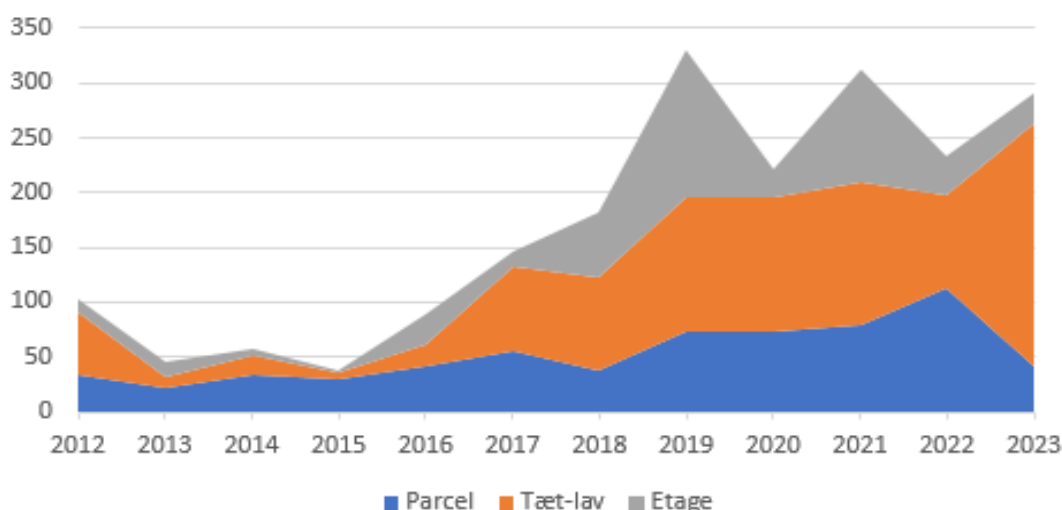
1.2 Middelfart Kommune, behov

Middelfart Kommune oplever en relativt høj befolkningstilvækst. Siden 2008 er befolkningstallet øget med mere end 3000 nye borgere. Særligt de seneste år er det gået stærkt, med en befolkningstilvækst på 3,35 % de seneste 4 år. Denne vækst forventes at fortsætte en årrække endnu, og derefter (fra omkring 2045-50) forventes befolkningstilvæksten at aftage/stagnere, i tråd med den landsdækkende tendens til, at der fødes færre børn.

Kilde for befolkningstal i byudviklingsstrategien: Danmarks Statistik.



Befolkningstilvæksten betyder også vækst i antallet af boliger. Nedenstående figur viser antallet af byggede/indflyttede boliger, opdelt på boligtyper, de seneste 12 år [kilde: Middelfart Kommune]. Det ses, at der de seneste år især er bygget rigtig mange tæt-lav boliger. Dette harmonerer fint med tendensen til, at vi bliver færre i husstandene, og at der bliver flere ældre.



I forbindelse med Kommuneplan 2025 er der kigget på boligprognoser for de kommende 12 år. Der forventes i denne periode at blive behov for ca. 3800 nye boliger, fordelt på kommunens forskellige bysamfund. Der er muligheder for byggeri i områder, som allerede er udlagt til boliger i kommuneplanen, men for flere af bysamfundene er det ikke nok. For hvert bysamfund er der vurderet på behovet for nyt areal til boliger, fordelt på de forskellige boligtyper.

Også på erhvervsområdet er der vækst i byggeriet, og også her er der kigget på behovet for nye arealer, på baggrund af byggeriet de seneste år. Det er især ved Middelfart by, der er

behov. I vurderingen af behovet for nyt erhvervsareal er der både kigget på størrelsen og placeringen af ledige arealer, da udbuddet skal matche behovet hos de forskellige virksomhedstyper.

Befolkningstilvækst og flere boliger giver, alt andet lige, også behov for flere pladser i daginstitutioner, skoler og på plejehjem. I byudviklingsstrategien er der fokuseret på byernes vækst, i form af forventede nye arealer til boliger og erhverv, på det overordnede niveau. Dette vil blive fulgt op af en undersøgelse af konkrete muligheder for udvidelse af offentlige institutioner i de bysamfund, hvor der er vækst, herunder om der på sigt er behov for mere areal til offentlige formål. I praksis vil dette ofte ske ved at konvertere dele af arealer, der allerede er udlagt til bolig- eller erhvervsformål.

2 Principper for byudvikling

Følgende principper for byudvikling, fastlagt i løbet af processen, er bærende for byudviklingsstrategien og danner samtidig grundlag for udlæg af nye arealer i Kommuneplan 2025.

- Fokus på byudvikling inden for eksisterende bygrænser (byfortætning)
- Forsigtighed med udpegning af nye arealer
- Fokus på mindre grunde og boligtyper
- Fokus på bynatur og grønne kvaliteter
- Fokus på bevaring og genbrug
- Fokus på målgrupper og flyttekæder

Disse principper er uddybet i det følgende.

2.1 Byudvikling og arealer

Byudviklingsstrategien har fokus på, at der skal arbejdes med byudvikling inden for eksisterende bygrænser, frem for udlæg af nye arealer, dvs. forskellige former for byfortætning. Dette kan give gevinster i form af mere byliv, mindre CO₂-udledning og bedre grundlag for fælles løsninger på f.eks. transport (kollektiv trafik, samkørsel, delebiler), regnvandshåndtering mm. Det kan være den klassiske tilgang, hvor man bygger højere eller udfylder "huller" i byens byggeri, men det kan også være fortætning i parcelhuskvarterer, fokus på byggeri ved trafikknudepunkter, eller fortætning ved større koncentration af butikker, servicetilbud, kultur- og fritidstilbud mm.

Ved at have fokus på at byudvikle inden for de eksisterende bygrænser, kan vi spare på arealerne og reducere CO₂-udledningen. Vi arbejder strategisk med nye byområder og udlægger mindst muligt nyt areal på bar mark.

Samtidig tyder prognoserne som nævnt på en fortsat befolkningstilvækst i Middelfart Kommune, og vi ønsker fortsat at være en attraktiv bosætningskommune. Vi skal derfor skabe gode rammer for vækst i bysamfundene, og på den lange bane betyder det også udlæg af nye arealer. Dog på den måde, at vi kigger på muligheder for fortætning først, og derefter udlægger nye arealer, hvis der er behov.

Tendensen til, at vi bor på flere m² pr. person, og færre i husstandene, er med til at øge arealbehovet. Vi vil gerne give mulighed for det modsatte – dvs. attraktive mindre boliger og boligtyper, gerne på mindre grunde.

For at kunne tilbyde de rette boliger til de rette mennesker, er der fokus på målgrupper og flyttekæder. En større del af efterspørgslen på parcelhuse kan måske imødekommes ved, at nogen, som ikke længere har behov for meget plads, flytter ud af parcelhuse, som så frigives til f.eks. nye børnefamilier. Dette kan understøttes af kommunen ved f.eks. at sikre muligheden for de mindre boligtyper, som parcelhusejerne kunne ønske at flytte til.

2.2 Grøn by og bynatur

En af Middelfart Kommunes styrker som bosætningskommune er de grønne kvaliteter, især landskaber, skove og nærheden til Lillebælt. Der er dog efterspørgsel på mere grønt inde i byerne. Mere natur og grønt i byerne er med til at gøre byrummene rare at være i, og kan samtidig, i nogle tilfælde, medvirke til at understøtte biodiversitet. Derfor sættes, også i kommuneplanen, fokus på bynatur. Dette, og adgangen til grønne og rekreative områder, vil bidrage til at fremme sundheden. Og det kan også have positive effekter på udledningen af CO₂.

Der arbejdes med balancen mellem plads til grønt og byens tæthed, bl.a. ved at undersøge mulighederne for at bygge højere, så der skabes mere plads til grønt imellem bygningerne, samtidig med en relativt høj bolig-tæthed. Der kan dog være andre hensyn, der taler imod højt byggeri, f.eks. landskabshensyn eller tilpasning til den omkringliggende by.

2.3 Byområdernes kvaliteter og identitet

I boligområderne arbejder vi, jf. Byrådets seks dogmer for byudvikling, særligt med at fremme

- Bæredygtigt boligbyggeri
 - En blandet by med et mix af boligtyper
 - Infrastruktur der fremmer bæredygtig adfærd
 - Udvikling af eksisterende lokalsamfund med områdets identitet som følgesvend
 - Boligområder med naturindhold
 - At turde bygge fyrtårne - med respekt for områdets særkende.
- (se dogmerne i Plan- og Bæredygtighedsstrategi 2023)

Bæredygtighed er en vigtig parameter, også internt i boligområderne, herunder bæredygtigt byggeri, blandede boligtyper og bæredygtig infrastruktur. Der er også fokus på så vidt muligt at bevare og udvikle eksisterende bygninger frem for at rive ned og bygge nyt, hvilket mindsker udledningen af CO₂ og samtidig understøtter områdets identitet. Hvor det ikke giver mening at bevare bygningen, understøttes i stedet, at materialerne kan genbruges i videst muligt omfang.

Der er desuden fokus på, at byudvikling og vækst er andet end blot udlæg og bebyggelse af nye arealer. I mange bysamfund handler det mere om, via forskellige andre tiltag, at understøtte bosætning, attraktivitet og liv i byen, hvilket også fremgår af de lokale udviklingsplaner.

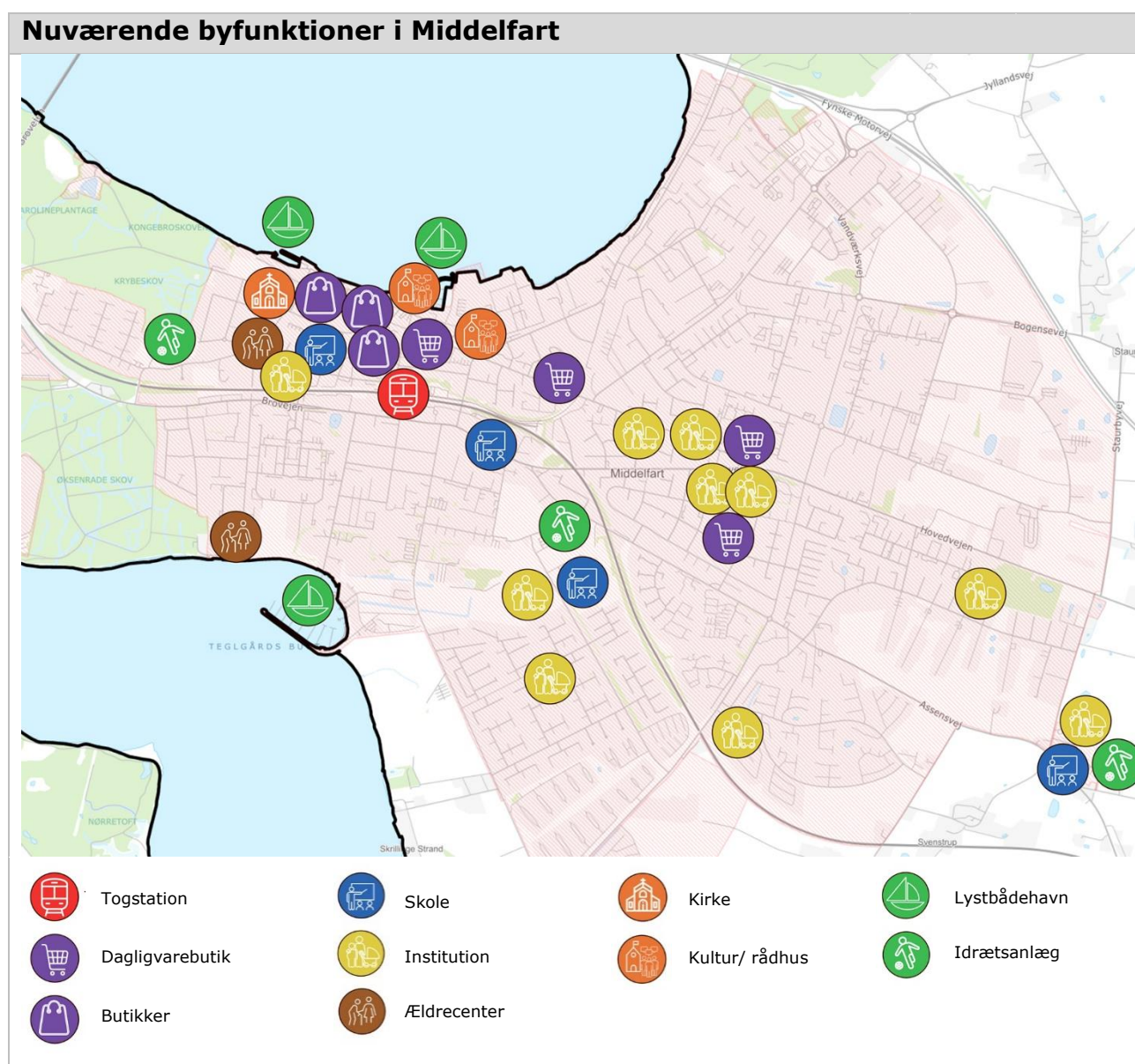
3 Byudvikling i bysamfundene

Den overordnede byudviklingsstrategi for kommunen handler, jf. ovenstående, om at udvikle de eksisterende byområder, udlægge nyt med måde og kvalitet – men også om at forbinde bysamfundene bedst muligt med hinanden. Både transportmæssigt og med rekreative og grønne forbindelser.

Herunder gennemgås de enkelte bysamfund, deres eksisterende funktioner, kvaliteter og forbindelser til hinanden, og deres behov for nye arealer til byudvikling.

3.1 Middelfart

Middelfart er kommunens hovedby, og det er her, den største byudvikling sker. Byen er bygget op omkring en gammel bevaringsværdig bydel og havn, og af byfunktioner findes bl.a. børnehaver, skoler, ældrecentre, rådhus med borgerservice og bibliotek. I midtbyen er desuden en stor koncentration af butikker indenfor både dagligvare- og udvalgswarebutikker.



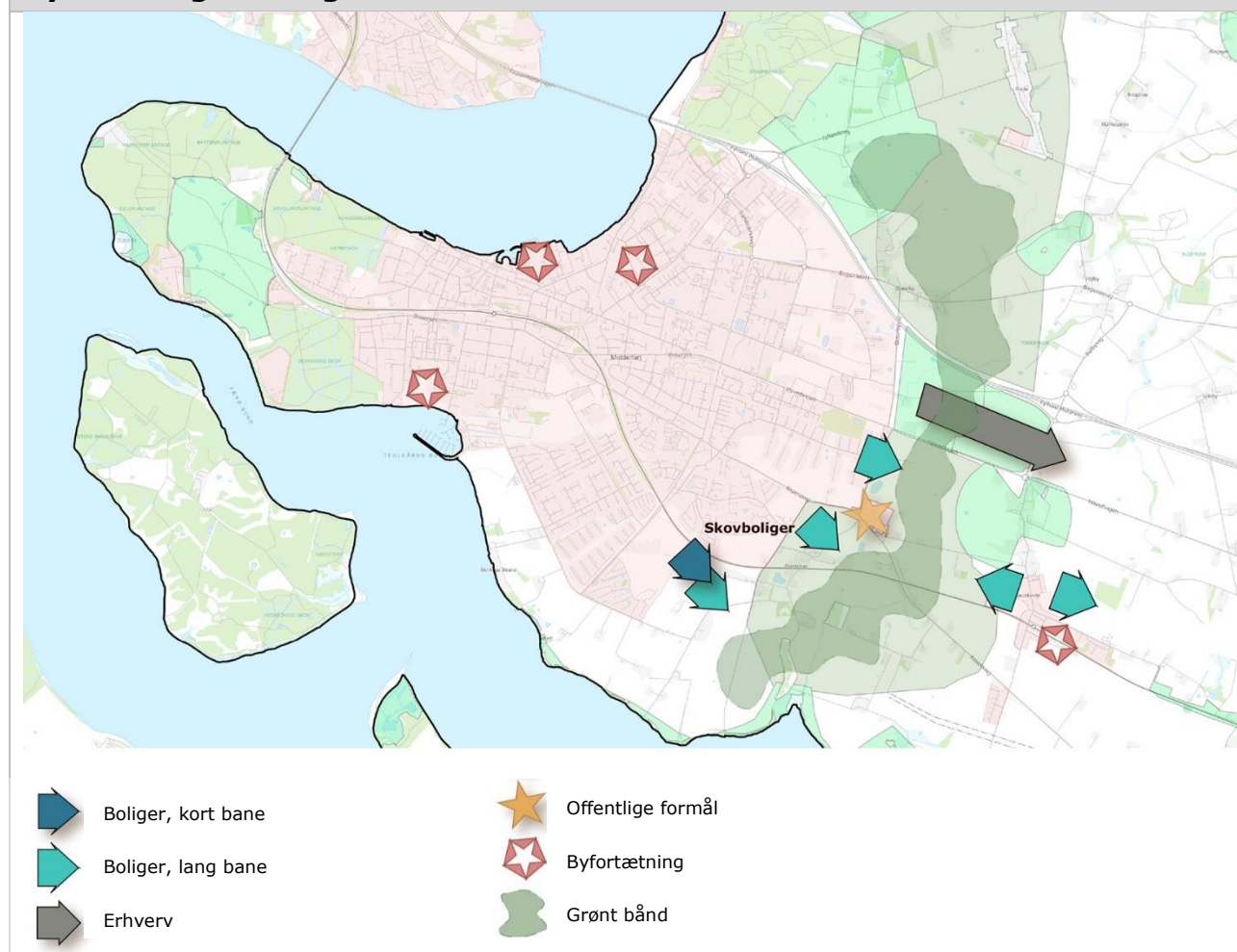
Befolkningstallet i Middelfart er ca. 16.500 (2024, Danmarks Statistik), og der har været en stigning på i alt ca. 12% de seneste 12 år. Befolkningstallet i Middelfart forventes fortsat at stige relativt meget frem til omkring 2040, hvorefter stigningen forventes at aftage.

Befolkningstilvæksten betyder også vækst i antallet af boliger, og der forventes at blive behov for at bygge ca. 2400 nye boliger i Middelfart den kommende kommuneplanperiode (12 år).

De fleste af disse forventes at kunne rummes indenfor områder, som allerede er kommuneplanlagt til boliger, men endnu ikke udnyttet, herunder både områder til byfortætning (Trådværket, Falstersvej kvarteret og Teglgårdsparken) og arealer i udkanten af byen. Der vil dog være behov for udlæg af en begrænset mængde nyt areal.

Også på erhvervsområdet er der vækst i byggeriet i Middelfart. Der er en del ledigt erhvervsareal, men en stor del af det er mindre arealer på under 5 ha, som ikke matcher behovet hos de virksomheder, som er interesserede i at bygge. Bl.a. på den baggrund er det vurderet, at der er behov for 90-140 ha nyt erhvervsareal i den kommende kommuneplanperiode. Derefter er det mere usikkert, hvad behovet vil være.

Byudviklingsretninger for Middelfart



Byudviklingsstrategi og kommuneplanlægning skal sikre fortsat gode muligheder for byudvikling af Middelfart, som Kommunens hovedby, med en kombination af nye byområder og byfortætning af eksisterende områder. Der er fokus på byliv, profilering af kulturelle

seværdigheder (Gl. Havn, museer mm.), bæredygtige energiformer og videreudvikling af muligheder for grøn transport.

Den primære byudvikling i Middelfart skal ske inden for den eksisterende bygrænse, primært i Trådværket, Falstersvej kvarteret og Teglgårdsparken. Ved byfortætning er det vigtigt, at udviklingen sker under hensyntagen til det bevaringsværdige købstadsmiljø og bevaring og nyetablering af grønne områder og gode byrum i byen.

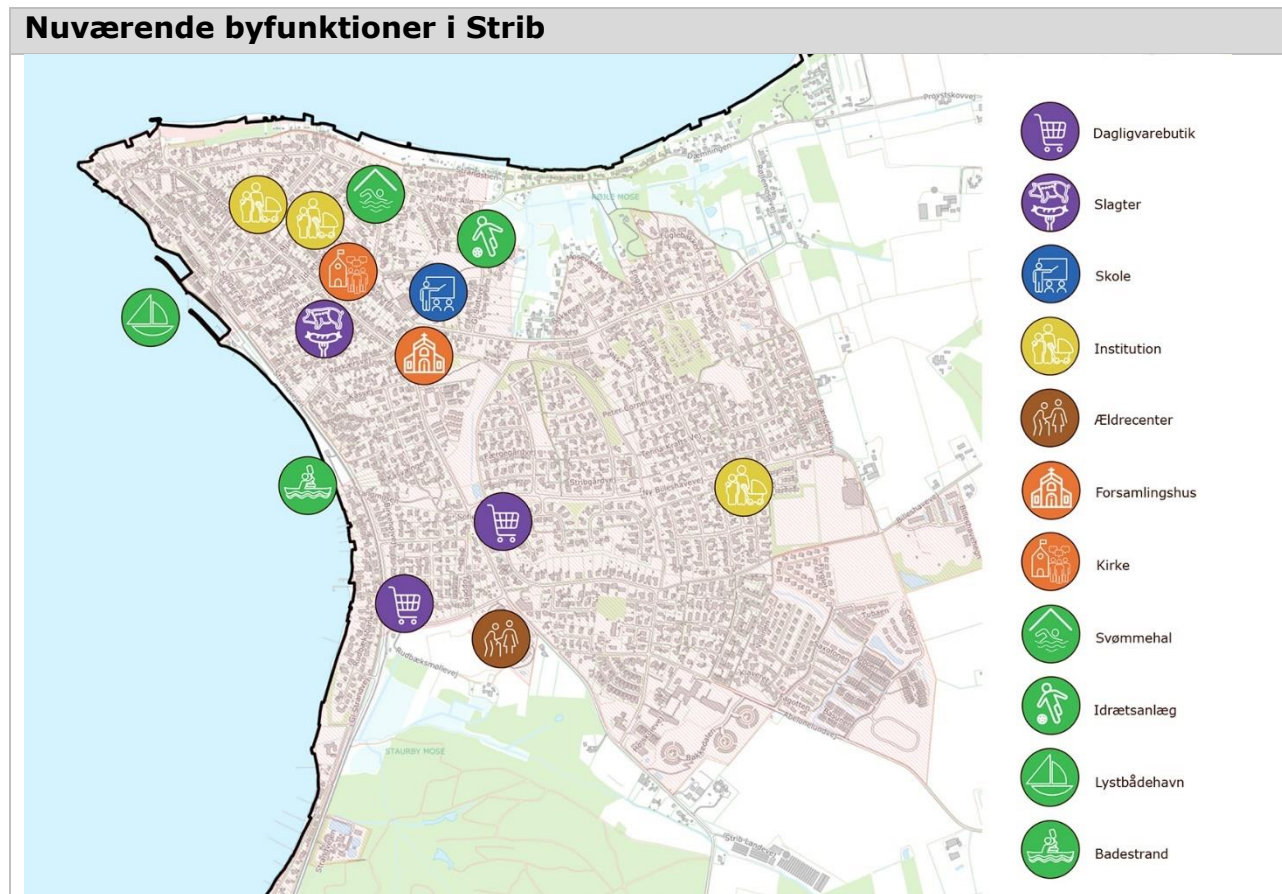
Der vil også blive behov for nye arealer i et vist omfang, også på den lange bane.

Byudviklingsretningerne tager hensyn til, at Hindsgavl halvøen og de mest kystnære områder ifølge lovgivningen skal friholdes for byudvikling. Dette er også med til at sikre byens herlighedsværdier, og det samme er fastholdelsen af et grønt bånd rundt om byen. Middelfart og Kauslunde skal ikke bygges sammen. Der vil dog være mulighed for en vis byudvikling imellem de to bysamfund på den lange bane – med fokus på fastholdelsen af en grøn adskillelse.

Erhvervsudvikling skal primært ske østpå, i forlængelse af de eksisterende erhvervsområder ved motorvejen, men ikke som traditionelle erhvervsområder. Der skal være fokus på banebrydende bæredygtige løsninger og arkitektur, på forkant med den grønne omstilling.

3.2 Strib

Strib er kommunens næststørste bysamfund med ca. 5200 indbyggere, og det bysamfund, der har oplevet den største vækst de seneste år, da befolkningstallet er øget med hele 20% i perioden 2012-2024. Strib opstod oprindeligt omkring en jernbanestation og havn med overfart til Fredericia og er præget af historiske huse og et stort antal enfamilieboliger med attraktiv beliggenhed ud til Lillebælt. I Strib er der to børnehaver, en skole, ældrecenter, idrætsfaciliteter mm. Der er gode indkøbsmuligheder i Strib.



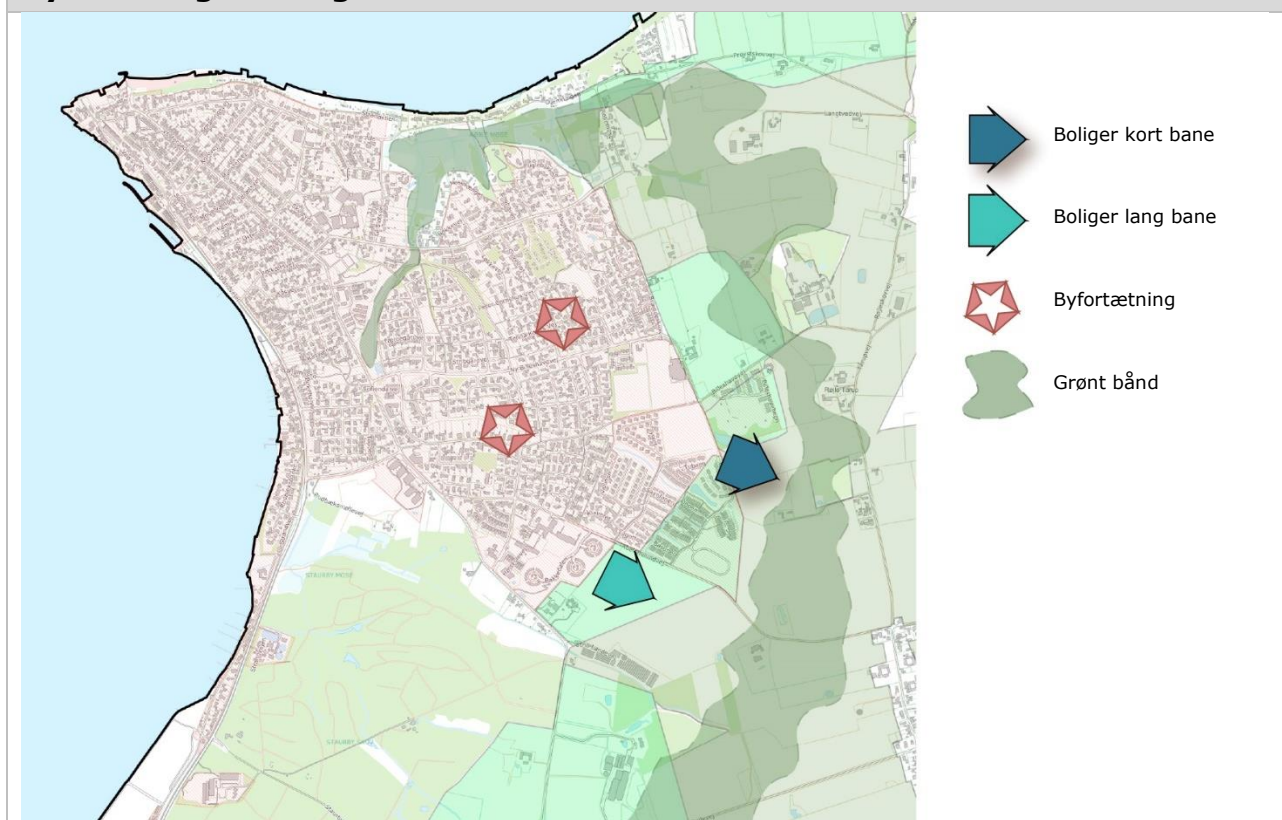
Befolkningstallet i Strib forventes fortsat at stige relativt meget frem til omkring 2040, hvorefter stigningen forventes at aftage. Befolkningstilvæksten betyder også vækst i antallet af boliger, og der forventes at blive behov for at bygge ca. 430 nye boliger i Strib den kommende kommuneplanperiode (12 år).

De fleste af disse forventes at kunne rummes indenfor områder, som allerede er kommuneplanlagt til boliger, men endnu ikke udnyttet. Der vil dog være behov for udlæg af en begrænset mængde nyt areal.

Byudviklingsstrategi og kommuneplanlægning skal sikre fortsat gode muligheder for byudvikling af Strib samt mindre byudvikling i Vejlbj. Derudover vil der ved huludfyldning kunne ske boligbyggeri i landsbyen Røjle. Udviklingen skal ske under hensyntagen til den eksisterende by, kulturmiljøer mm.

Mulighederne for byudvikling af Strib by er stærkt begrænset i forhold til Lillebælt, Røjle Mose mod øst og Staurbyskov mod syd. Arealudlæg til byudvikling er sket under hensyntagen til disse bindinger.

Byudviklingsretninger for Strib

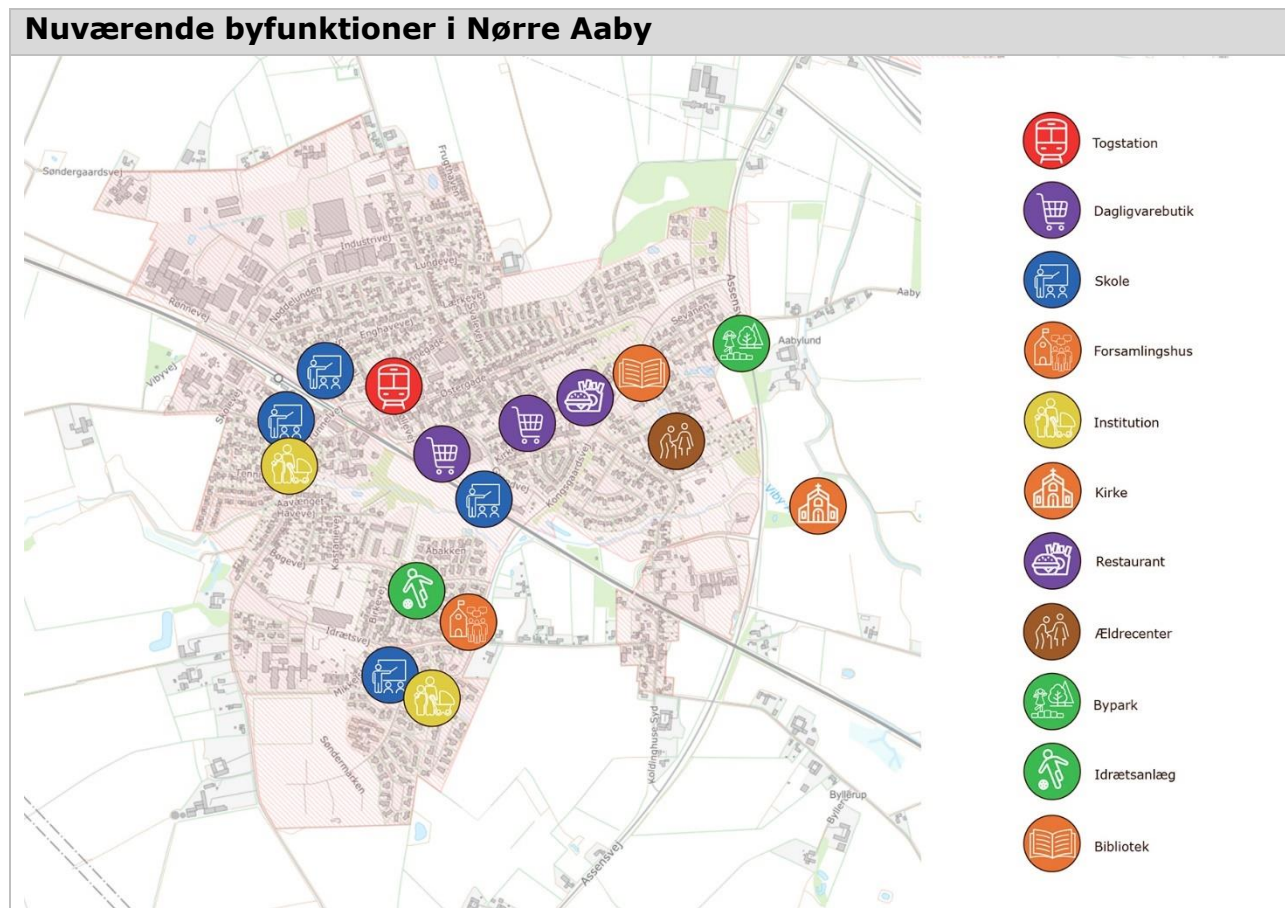


Byudviklingsretningerne tager hensyn til, at der bibeholdes et grønt bånd rundt om byen, hvilket også er med til at sikre byens herlighedsværdier. Strib og Røjle skal ikke bygges sammen. Der vil dog være mulighed for en vis byudvikling fra Strib i retning mod Røjle – med fokus på fastholdelsen af en grøn adskillelse.

I Strib er der desuden fokus på fremkommelighed og infrastruktur, i forhold til byens vækst, havnen som attraktion, bæredygtigt byggeri, natur/biodiversitet og grønt i nye boligområder samt mix af boligtyper og variation i udtryk.

3.3 Nørre Aaby

Nørre Aaby er med sine ca. 3.200 indbyggere Middelfart Kommunes tredje største bysamfund, og i de seneste 12 år er befolkningen vokset med i alt 9%. I Nørre Aaby er der togstation, børnehave, skole, ældrecenter, bibliotek, bypark, idrætsanlæg og indkøbsmuligheder.



Befolkningstallet i Nørre Aaby forventes fortsat at stige, og der forventes at blive behov for at bygge ca. 90 nye boliger i den kommende kommuneplanperiode (12 år). En del af disse forventes at kunne rummes indenfor områder, som allerede er kommuneplanlagt til boliger, men endnu ikke udnyttet. Der vil dog også være behov for udlæg af nyt areal.

Også i forhold til erhverv forventes der behov for nyt areal ved Nørre Aaby/ Asperup, da der er stor efterspørgsel på større, motorvejsnære arealer.

Byudviklingsstrategi og kommuneplanlægning skal sikre fortsat gode muligheder for byudvikling af Nørre Aaby. Udviklingen skal ske under hensyntagen til kulturmiljøer, herunder at Nørre Aaby stationsby er udpeget som bevaringsværdigt bymiljø.

I forhold til byudvikling inden for de eksisterende bygrænser bør der kigges på mulighederne for udvikling nær stationen, og der er allerede eksempler på fortætning i parcelhuskvarterer. Derudover vil der være mulighed for at udvikle byen i flere forskellige retninger – mod nord dog begrænset af den kommende jernbane, hvor der med fordel kan sikres et bælte med grønt/ skov mellem denne og byen.

Erhvervsmæssigt vil området ved Sydmarksvej kunne udvides mod vest, og der er ønske om et nyt område til bl.a. ladestandere mellem Hovedvejen og motorvejen.

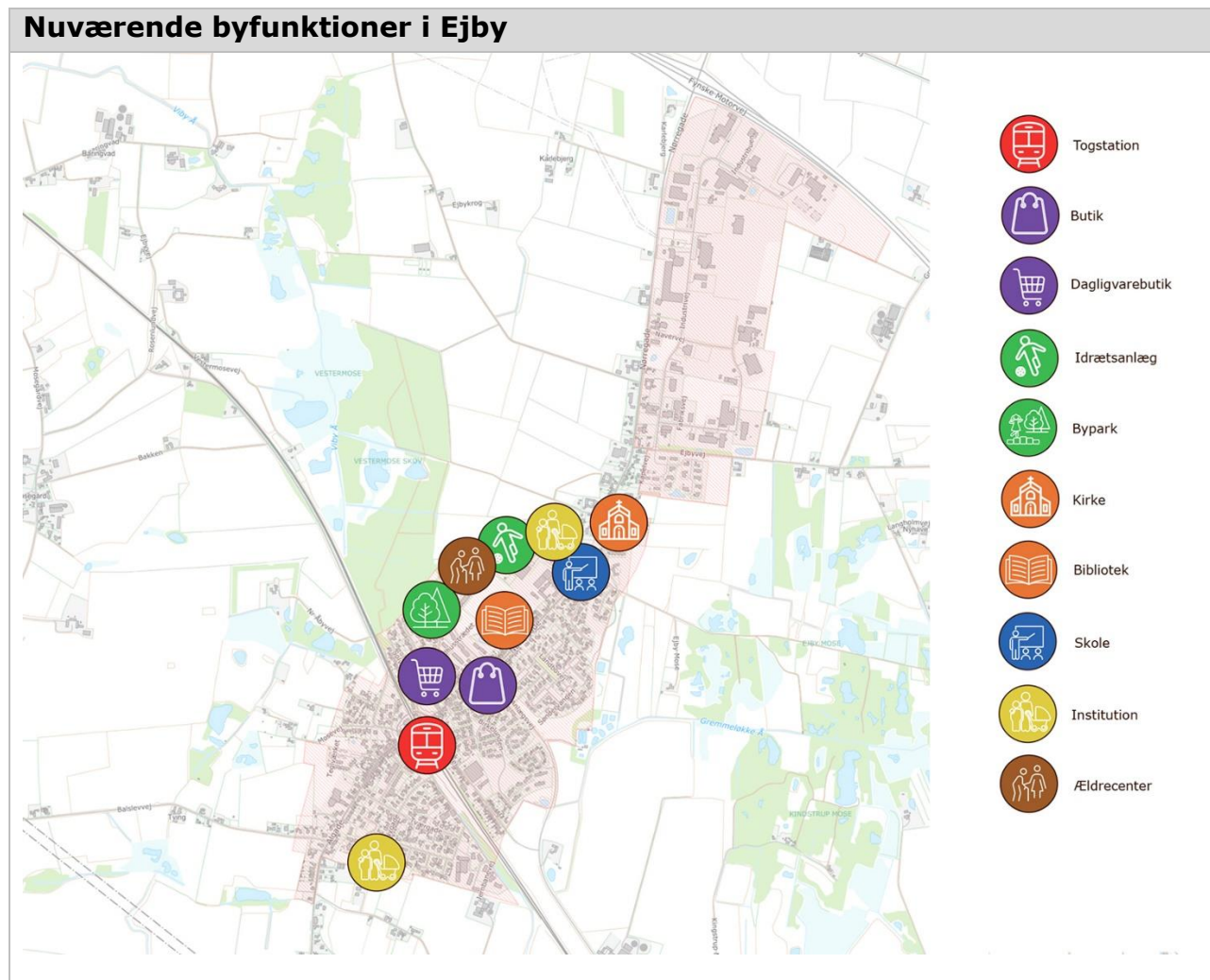
Nye borgere søges tiltrukket til Nørre Aaby gennem attraktive boliger og byggegrunde og ved at kunne tilbyde et aktivt by- og handelsliv, hvilket understøttes af et projekt for områdefornyelse. Der ønskes bedre ungemiljø, og lokaludvalget har tanker om et svømmecenter. Det rekreative liv kan understøttes af det grønne, sammenhængende stisystemer og en grøn forbindelse til Ejby.

Byudviklingsretninger for Nørre Aaby



3.4 Ejby

Ejby har ca. 2200 indbyggere, og også her har der de seneste år været befolkningstilvækst. I Ejby er der togstation, børnehave, skole, ældrecenter, bibliotek, bypark, idrætshal og indkøbsmuligheder, både af dagligvarer og udvalgsvarer.



Befolkningstallet i Ejby forventes fortsat at stige, og der forventes at blive behov for at bygge ca. 100 nye boliger i den kommende kommuneplanperiode (12 år). Disse forventes alle at kunne rummes indenfor områder, som allerede er kommuneplanlagt til boliger, men endnu ikke udnyttet. Der er udlagt et stort areal ved hallen/ Ejbykrog med plads til over 300 nye boliger, hvilket forventes at dække byens behov et godt stykke ud i fremtiden.

I forhold til erhverv har områderne ved Ejby en attraktiv beliggenhed ud mod motorvejen, og flere aktører har vist interesse for erhvervsudvikling vest for Nørregade. Derfor kan der på sigt blive behov for at udlægge mere erhvervsareal her.

Byudviklingsstrategi og kommuneplanlægning skal sikre fortsat gode muligheder for byudvikling af Ejby. Den oprindelige del af Ejby, dvs. langs Nørregade, Algade og Kingstrupvej, er udpeget som særligt bevaringsværdigt bymiljø - udviklingen skal ske under hensyntagen til dette.

Ejby ønsker at udnytte sit potentiale som pendlerby, i kraft af nærheden til både jernbane og motorvej, som giver hurtig adgang til både Odense og Trekantområdet. Samtidig er der de nødvendige byfunktioner i hverdagen. Byudvikling/ -fortætning nær stationen, herunder med ungdomsboliger, kan understøtte byen som pendlingsby, og det samme kan gode forbindelser til stationen fra resten af byen.

Byudviklingsretninger for Ejby

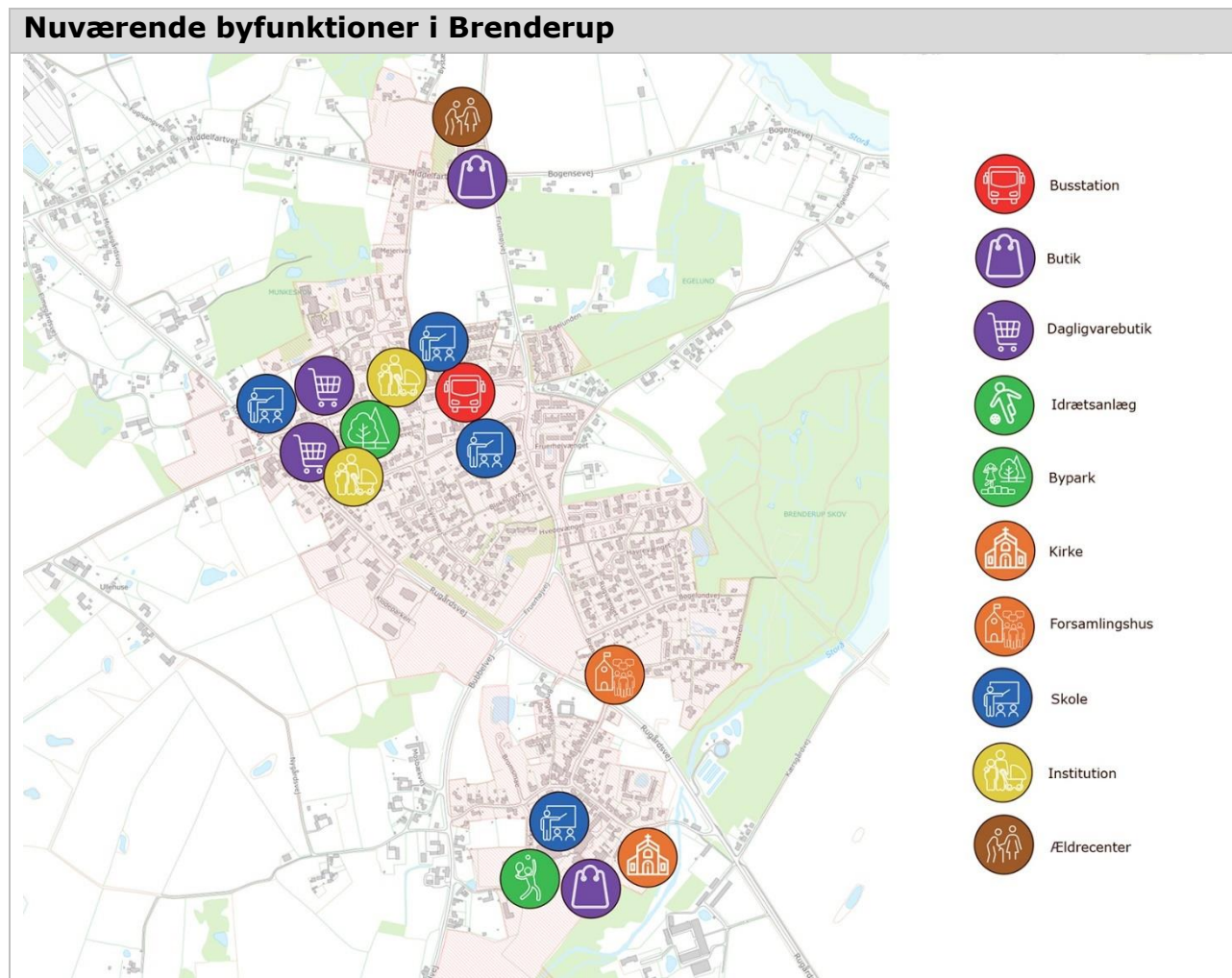


Der er byggegrunde til salg, private bygherrer investerer i nye udlejningsejendomme, og der er gang i hushandler og renoveringer. Dog trænger området syd for banen – specielt Algade – til opmærksomhed. Der er også et ønske om flere boliger egnet til unge, og idéer om, at området omkring skolen og hallen kunne udvikles til et "kultursted". Der er desuden fokus på fastholdelse af handelsliv nær stationen, hvor alt ikke skal omdannes til boliger.

Endelig er der fokus på forbedring af rekreative stier/ naturstier, der er forbundne, og en grøn forbindelse til Nørre Aaby.

3.5 Brenderup

Brenderup har ca. 1400 indbyggere og har de seneste 12 år haft en befolkningstilvækst på i alt ca. 6%. Der findes børnehave, skole, ældrecenter, aktivitetscenter/ idrætshal og indkøbsmuligheder.



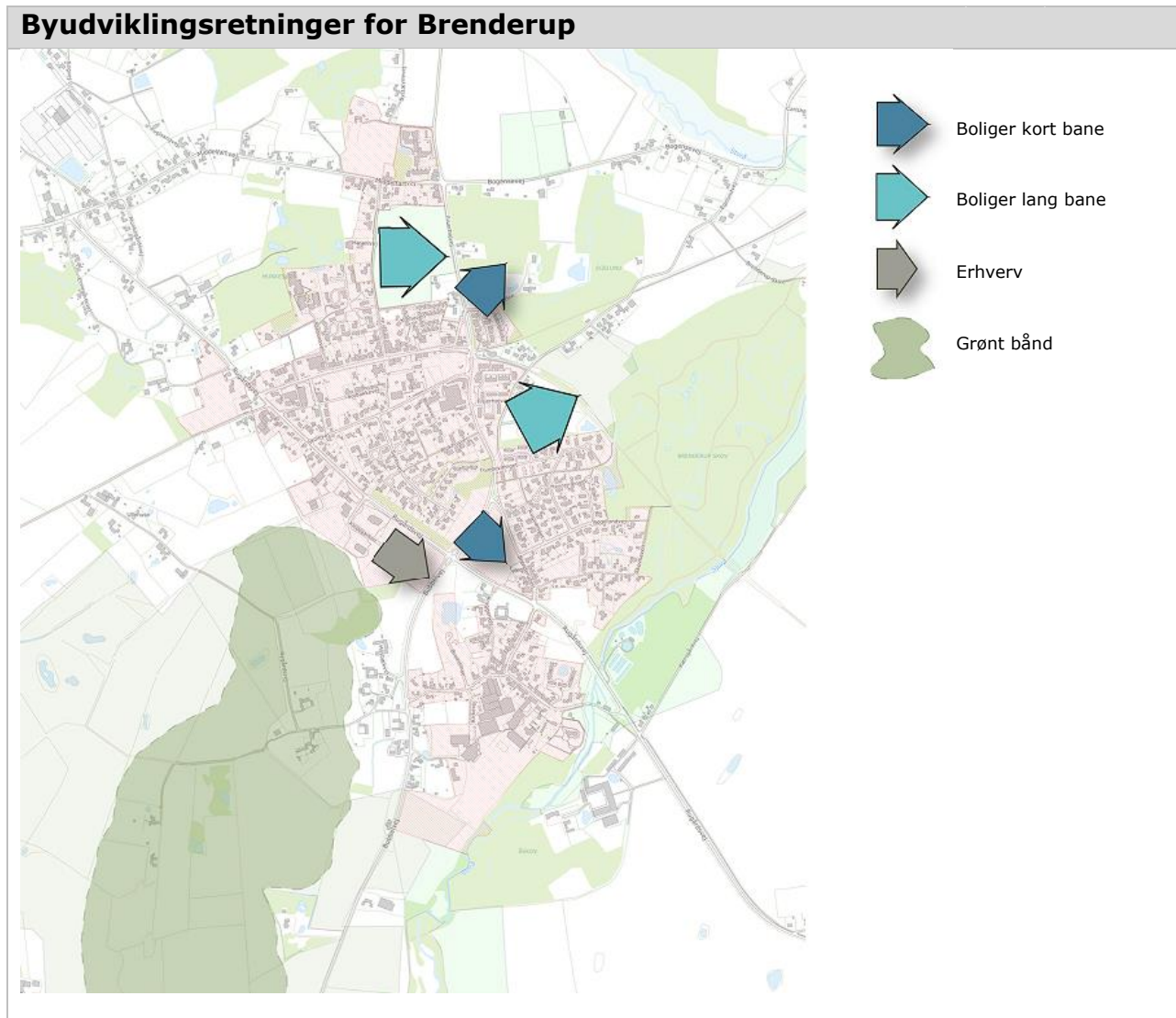
Befolkningstallet i Brenderup forventes fortsat at stige, og der forventes at blive behov for at bygge ca. 90 nye boliger i den kommende kommuneplanperiode (12 år). Disse forventes alle at kunne rummes indenfor områder, som allerede er kommuneplanlagt til boliger, men endnu ikke udnyttet.

Brenderup rummer flere eksisterende mindre erhvervsområder. Det eksisterende erhvervsudlæg vurderes at være tilstrækkeligt, hvorfor der ikke udlægges yderligere arealer til erhverv i området.

Byudviklingsstrategi og kommuneplanlægning skal sikre fortsat gode muligheder for byudvikling af Brenderup. Brenderup Stationsby er udpeget som særligt bevaringsværdigt bymiljø, og udviklingen skal ske under hensyntagen til dette.

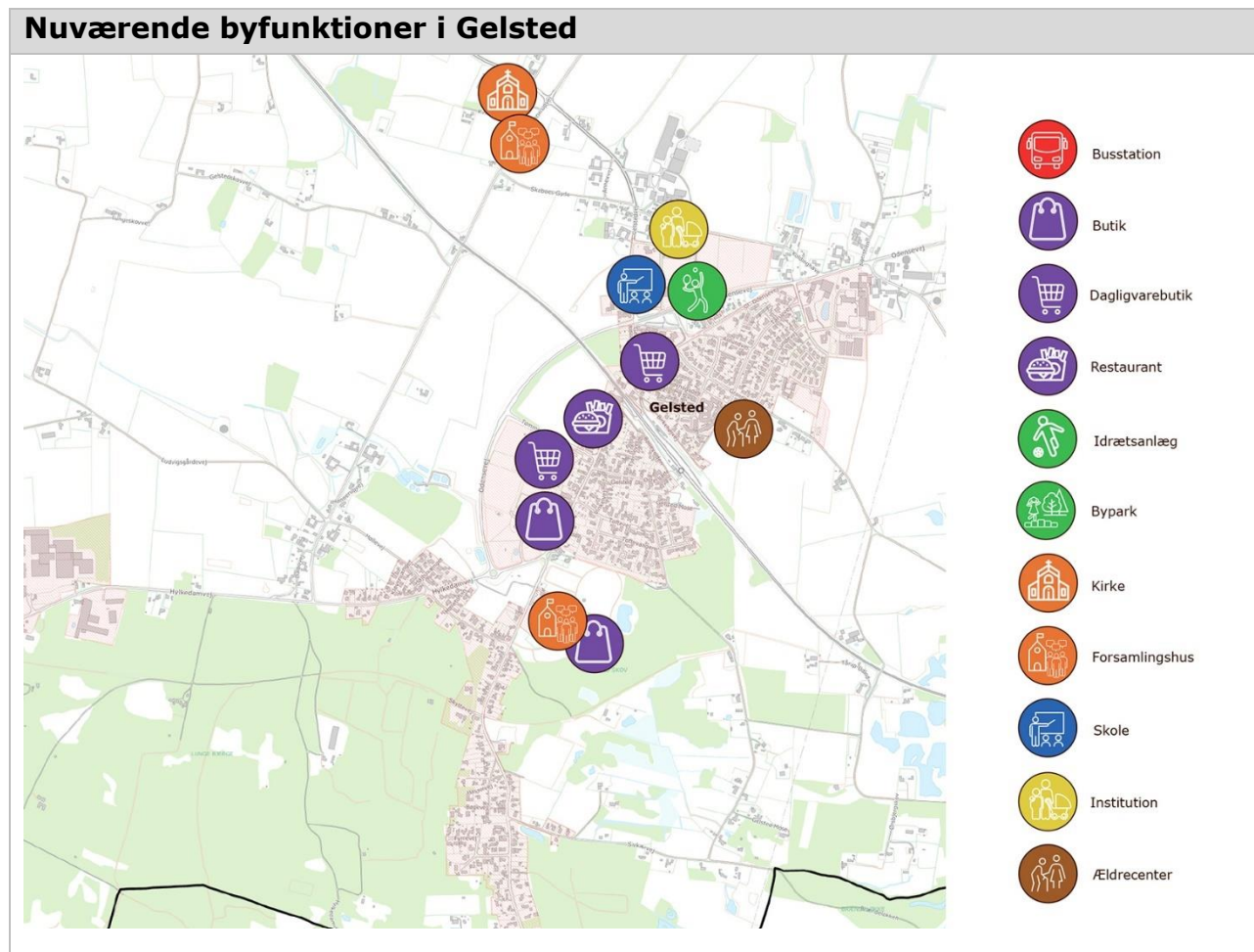
Brenderup er med fremme, når der skal tænkes i energi-og ressourcerigtige løsninger, bl.a. solcelleprojektet Sol over Brenderup, og projektet for off-grid tiny houses; Grobund Brenderup.

Brenderup har fokus på et varieret udbud af boliger, som tilgodeser fremtidens efterspørgsel, så byen fortsat kan udvikle sig og tiltrække nye og ikke mindst fastholde de nuværende borgere. Der skal være plads til unge, ældre og de mange typer af familier, der findes. Der skal være mulighed for både at eje og leje, at bo sammen og hver for sig. Et bofællesskab, hvor man bor på tværs af alder og civilstand, ser man som en spændende mulighed. Der er ønske om udvidelse af Brenderup Aktivitetscenter. Derudover er der fokus på kollektiv trafik, herunder tog, bus og forbindelser til stationen.



3.6 Gelsted

Gelsted har ca. 1700 indbyggere, hvilket har ligget nogenlunde stabilt de seneste 12 år, med en tilvækst på i alt ca. 2%. Byen rummer et børneunivers med skole og daginstitutioner, ældrecenter samt indkøbsmuligheder.



I Gelsted er der bygget knap 50 nye boliger de seneste 12 år, og ca. det samme kan formentlig forventes i løbet af den kommende kommuneplanperiode. Dette kan indeholdes i områder, som allerede er kommuneplanlagt til boliger, men endnu ikke udnyttede, hvorfor der ikke er behov for nye områder.

I forhold til erhverv er der ligeledes arealer, som allerede er kommuneplanlagt, og som kan bringes i spil via lokalplanlægning, hvis interesserede virksomheder henvender sig.

Byudviklingsstrategi og kommuneplanlægning skal sikre fortsat gode muligheder for byudvikling af Gelsted. Byen er allerede inde i en positiv udvikling, som der er fokus på at fastholde.

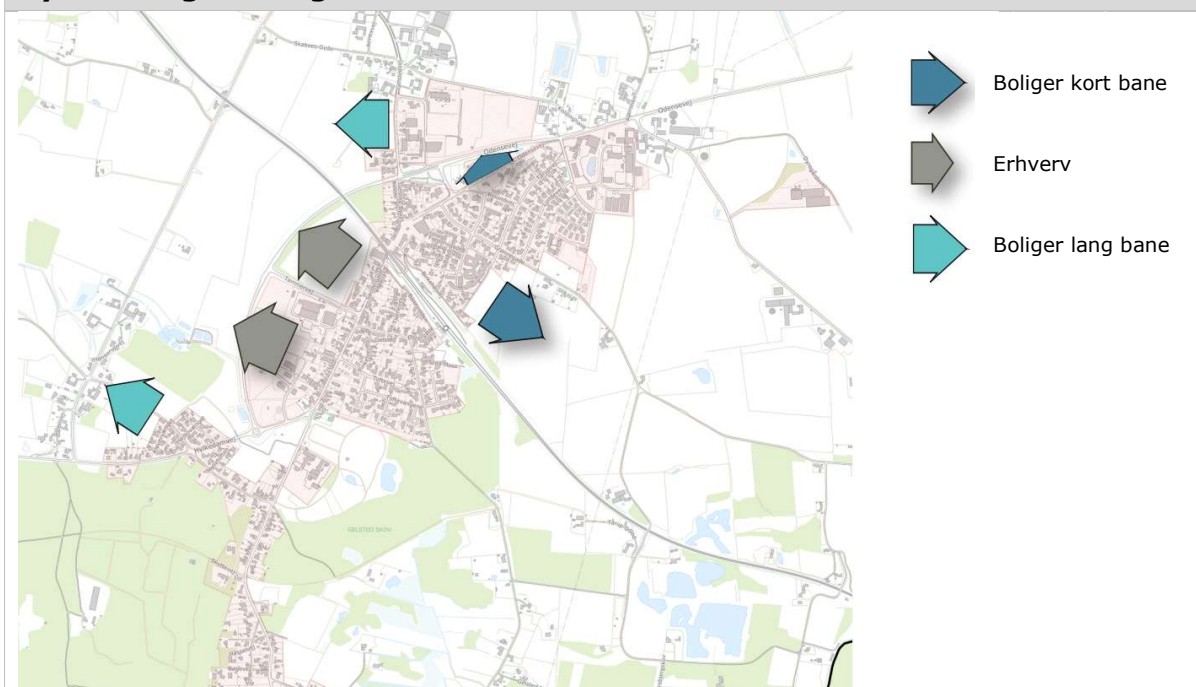
Der er ønske fra lokaludvalget om udlæg af flere nye bolig- og erhvervsområder. Som nævnt er der dog god plads i allerede kommuneplanlagte boligområder, hvorfor det anbefales at fokusere på at få disse udnyttet. F.eks. med generationsbofællesskaber og attraktive byggegrunde, samt øget antal af leje- og almennyttige boliger.

Også i Gelsted er der fokus på mangfoldighed i boligudbuddet, der kan tiltrække både børnefamilier, seniorer og alle andre, der gerne vil bo i byen. Der er ønske om opdatering af

Torvet og Banevolden, f.eks. via områdefornyelse, og i regi af Bæredygtige Lokalsamfund er der gang i en række prøvehandling. Der er desuden fokus på sikker trafik.

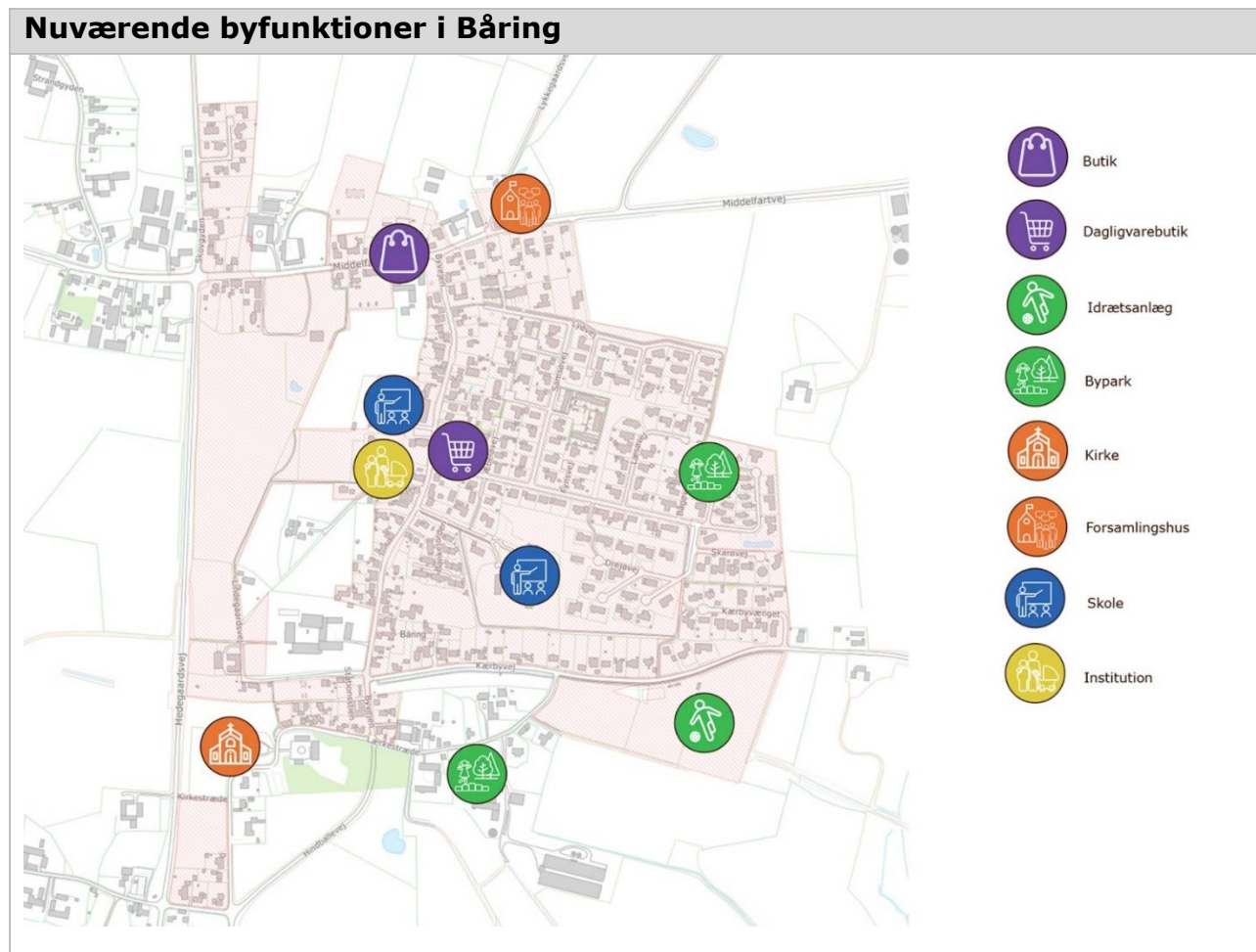
Holmegården er tænkt som et udgangspunkt for at komme ud i de grønne områder. Der er et stort ønske om at lette adgangen til de mange naturstier, der ligger meget bynært men ofte skjult for de uindviede.

Byudviklingsretninger for Gelsted



3.7 Båring

Båring har ca. 950 indbyggere – et befolkningstal, som gennem de seneste 12 år har været nogenlunde stabilt. Der er børnehave og skole i Båring, ligesom der også er indkøbsmuligheder.



I Båring er der relativt store områder, som allerede er kommuneplanlagt til boliger, men endnu ikke udnyttet, i den vestlige del af byen, bag skolen og ud mod Hedegaardsvej. Disse områder forventes at kunne rumme den fremtidige boligudbygning i en længere årrække.

Mulighederne for byudvikling af Båring-Asperup by er i øvrigt stærkt begrænsede i forhold til de store landskabelige- og geologiske interesser, som findes i området. Arealudlæg til byudvikling er sket under hensyntagen til disse interesser.

Byudviklingsstrategi og kommuneplanlægning skal sikre fortsat gode muligheder for byudvikling af Båring.

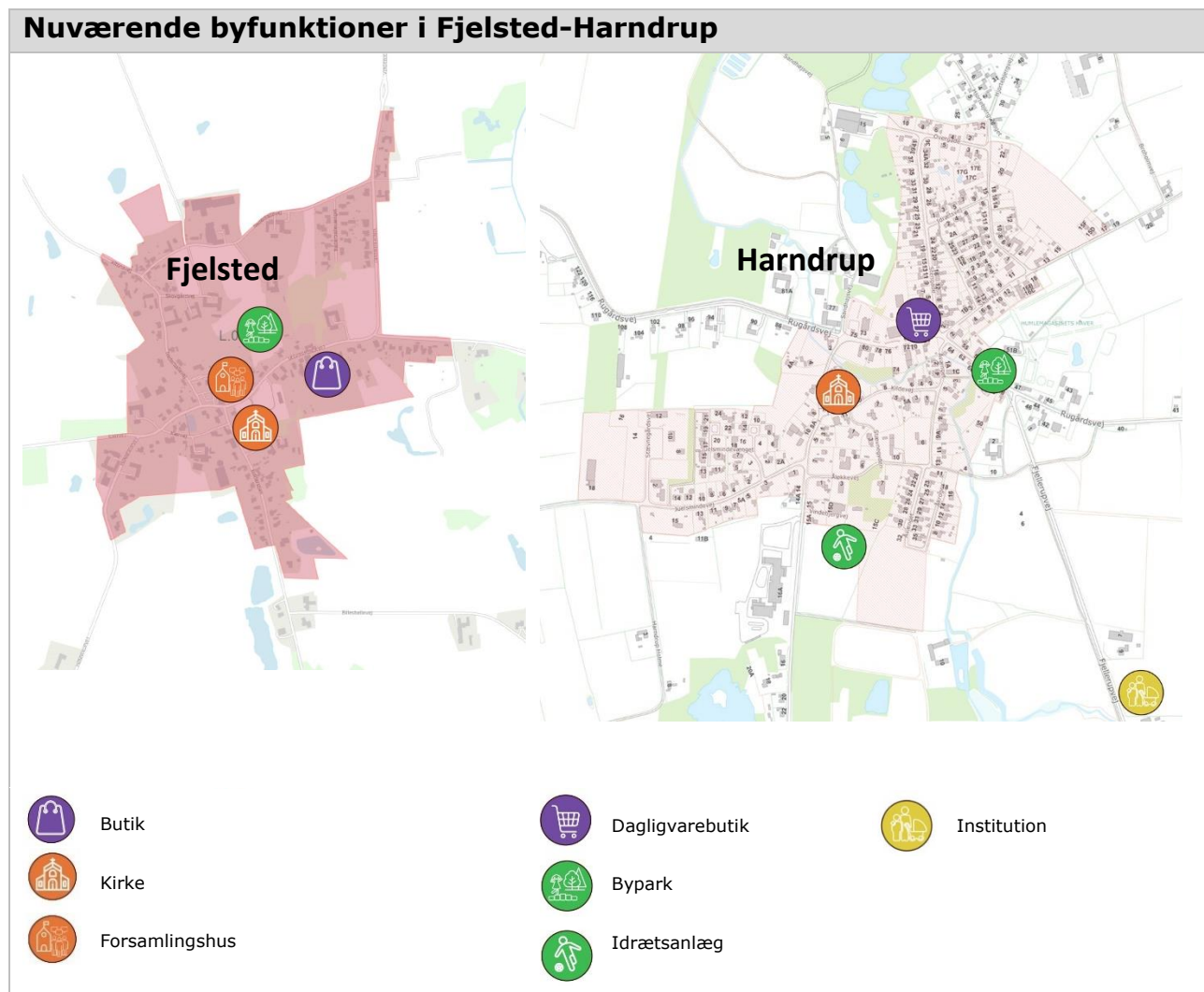
I Båring er der fokus på mulighederne for bedre boligomsætning, herunder ønske om flere forskellige boligtyper (eje og leje), der kan huse alle slags husstande og familietyper og passe til forskellige livsfaser. F.eks. et alment generationsfællesskab. Der opleves en stigende efterspørgsel efter parcelhuse og villaer, hvilket kan hænge sammen med en vækst i aldersgruppen 24-35-årige perioden 2016-2021. Derudover er der fokus på tryghed og fremkommelighed i trafikken.

Byudviklingsretninger for Båring



3.8 Fjelsted-Harndrup

I Fjelsted og Harndrup er der i alt ca. 900 indbyggere. Der har de seneste 12 år været en tilbagegang på i alt ca. 5%, primært pga. tilbagegang i Harndrup. Der er daginstitution og skole i Fjellerup, mellem Fjelsted og Harndrup. Derudover er der indkøbsmuligheder i Harndrup.



I den kommende planperiode forventes behov for byggeri af 15-20 nye boliger. Disse kan indeholdes i områder, som allerede er kommuneplanlagt til boliger, men endnu ikke udnyttede, hvorfor der ikke er behov for nye områder.

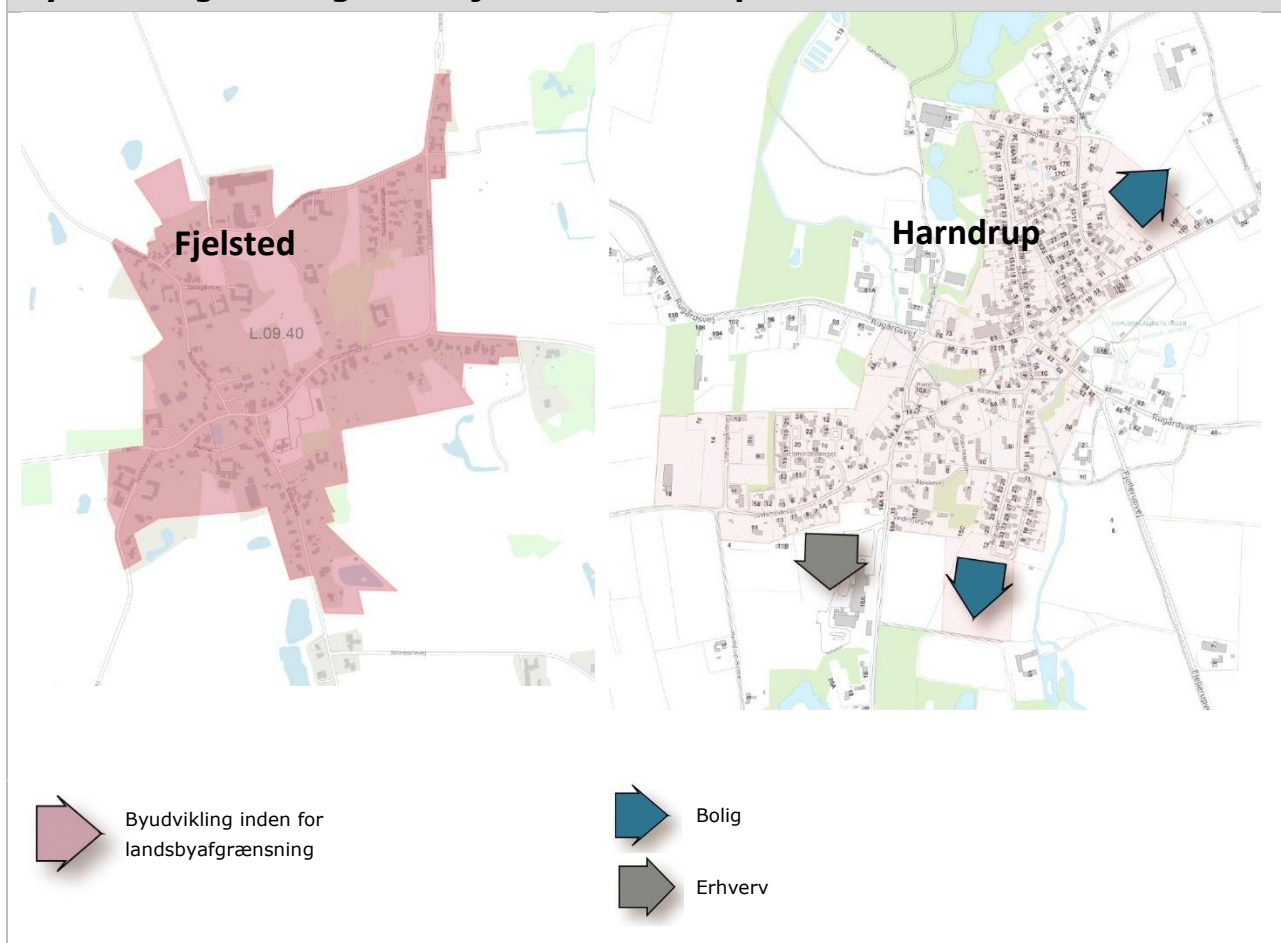
Byudviklingsstrategi og kommuneplanlægning skal sikre fortsat gode muligheder for byudvikling af Harndrup samt mindre boligudbygning ved huludfyldning i Fjelsted og Fjellerup.

Der er ønske om en bred blanding af familieboliger i varierende størrelser, og ældreboliger, gerne med mulighed for små haver, carport og evt. fællesareal. Både eje og leje. Der er også ønske om god forbindelse mellem Fjelsted og Harndrup, gerne med cykelsti langs Vindebjergvej (skolevej). Fokus på erhverv/turisme, skov og sammenhængende stisystemer.

Lokalsamfundet har en udfordring med det faldende indbyggertal, og skolen, som ellers binder lokalsamfundet sammen, har svært ved at skaffe børn nok. Der er derfor planer om at få

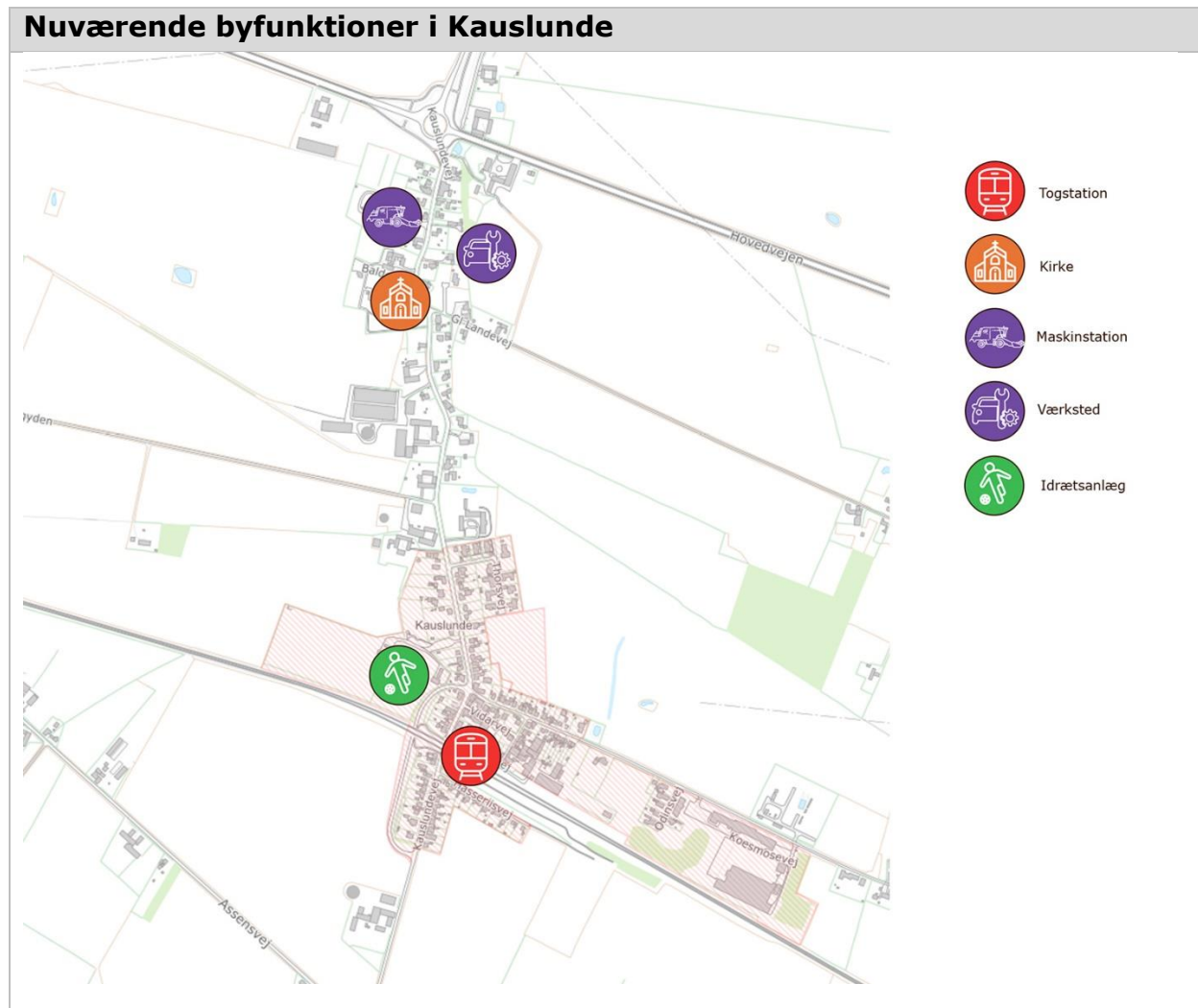
udarbejdet en strategisk indsatsplan med tre-fire konkrete tiltag, der kan skabe fokus på området og være med til at give lokalsamfundet en unik position.

Byudviklingsretninger for Fjelsted-Harndrup



3.9 Kauslunde

Kauslunde er et mindre bysamfund med omkring 500 indbyggere, som bærer præg af, at det ligger tæt på Middelfart. Det er et selvstændigt bysamfund, og fastholdes som sådant. Der er ikke befolkningstilvækst i selve Kauslunde, men behovet for vækstmuligheder skal ses i sammenhæng med Middelfart by. Borgere, som kan overveje at bosætte sig i den østlige kant af Middelfart, kan formentlig også overveje at bosætte sig i Kauslunde. I Kauslunde er der togstation og idrætsanlæg.



Også i Kauslunde er der fokus på udvikling inden for den eksisterende bygrænse, og der gives mulighed for omdannelse til boliger i det eksisterende erhvervsområde ved Koesmosevej.

Byudviklingsretningerne for Kauslunde tager hensyn til, at der skal fastholdes et grønt bånd mellem Middelfart og Kauslunde. Der vil dog være mulighed for en vis byudvikling ved Kauslunde mod vest på den lange bane – med fokus på fastholdelsen af en grøn adskillelse, evt. i form af et skovbælte. Derudover er der mulighed for byudvikling mod øst.

Ved Hyllehøjsskolen sikres mulighed for udvidelse af skolen og plads til eventuelle andre offentlige formål, som sognehus, plejecenter eller lignende.

Kauslunde har en unik position som landsbysamfund helt tæt på hovedbyen Middelfart, men med sin egen identitet. Denne ønskes bevaret, samtidig med, at der bliver plads til nye og forskellige boligtyper, og erhverv der føler ansvar for lokalsamfundet. Derudover er der fokus på sundhed, nærhed til naturværdier og sikre skoleveje/ infrastruktur.

Byudviklingsretninger for Kauslunde



4 Opsamling og realisering

Der er i det foregående givet bud på strategiske udviklingsretninger for byerne i Middelfart Kommune, som kan understøtte en vækst med omtanke, samt principperne om kvalitet, attraktivitet og bæredygtighed. Dette bygger på kommunens viden om bysamfundene, herunder udvikling og behov, og på udsagn fra lokalsamfundene (i de lokale udviklingsplaner, i høringssvar til Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023 og på workshop om byudvikling og bymidter i april 2024).

Selv om bysamfundene er forskellige, tegner der sig nogle fælles tendenser.

I de fleste af kommunens bysamfund er der fokus på et ønske om blandede boliger. Boliger til alle livets faser, dvs. noget for de unge, noget for familier, og noget for de ældre. Boliger for enlige og boliger for fællesskaber. Og boliger af forskellige typer, størrelser og med forskellige ejerformer.

Et andet fællestræk er fokus på forbindelser og infrastruktur, både i forhold til den daglige transport og i forhold til det grønne og rekreative. F.eks. forbindelser mellem lokalsamfund og bedre udnyttelse af de natur- og rekreative kvaliteter, og de fællesskaber, der gør de mindre bysamfund attraktive. Forbindelser med den kollektive trafik, og løsning af konkrete trafikale udfordringer, er på dagsordenen mange steder, og er også en vigtig brik i at understøtte byudviklingen.

Stationsbyerne kan styrkes ved byudvikling/fortætning nær stationerne, hvilket kan understøtte mulighederne for bæredygtig pendling. Dog skal dette ikke ske på bekostning af lokaler til butikker og andre bylivsskabende funktioner, og ikke på bekostning af grønt og naturindhold i byen. Dette vil være en balance.

I landsbyerne tales om at gentænke det gode landsbyliv og understøtte kulturen i lokalområder, evt. et løft i brugen af forsamlingshuse. Fortætning er også aktuelt her: I parcelhuskvarter, ved nedrivning af gamle, dårlige huse, hvorved der skabes plads til at bygge nyt og tæt, eller ved at store gamle gårde kan renoveres og omdannes til flere boliger med fællesskaber.

Realisering

Der vil være flere forskellige elementer i realiseringen af byudviklingsstrategien – noget kan sikres i den fysiske planlægning, og noget kan understøttes på andre måder. De mest oplagte måder, hvorpå realiseringen af byudviklingsstrategien kan understøttes, vil umiddelbart være:

Kommuneplanlægning:

- Udlæg af nye arealer, i passende omfang og i overensstemmelse med byudviklingsretningerne, i kommuneplan 2025 og efterfølgende kommuneplaner
- Rammebestemmelser med mulighed for blandede boligtyper
- Generelle rammer med krav om bynatur og friarealer

Lokalplanlægning:

- Krav om de rette boligtyper
- Krav om almene boliger, hvor det giver mening
- Krav om friarealer og bynatur

Kommunen i øvrigt:

- Ønskerne om infrastruktur vil blive taget med i betragtning, når kommunen arbejder med (og prioriterer i) dette.

- Der arbejdes videre med de grønne forbindelser ved og imellem byerne.
- Markedsføring af byggegrunde og lokalsamfund understøttes

Lokalsamfundene:

- Videre arbejde med indsatserne i de lokale udviklingsplaner, i samarbejde med kommunen
- Arbejde med ovenstående, i samarbejde med kommunen

Realiseringen af byudviklingsstrategien kan kun ske i et samarbejde mellem kommunen, bysamfundene og private aktører, f.eks. bygherrer. Byudvikling er andet end udlæg af nye arealer til boliger og erhverv. Det er udvikling af byen/ bysamfundet, så iboende kvaliteter understøttes, attraktiviteten højnes, og så byen og dens omgivelser bliver mere bæredygtige og/eller mere tidssvarende. Det er arbejdet med, i fællesskab, at gøre bysamfundene endnu bedre for dem, der allerede bor der – så bliver vækst en sidegevinst.