

4. AREALUDLÆG OG AREALUDPEGNINGER

4.1 Arealbehov til boliger

For at imødekomme behovet for arealer til nye boliger i planperioden er der udlagt nye arealer i de fleste bysamfund. I Kommuneplan 2009 – 2021 for Trekantområdet er der i kapitel 2.1 Byudvikling fastlagt principper for udlæg af konkrete nye områder. Disse principper har indgået som kriterier for valg af områder for boligudbygning, men alle principper kan i sagens natur ikke imødekommes i alle områder. I bilaget er de enkelte nye arealer beskrevet nærmere.

De nye udlæg er afstemt i forhold til den restrummelighed, der er i de eksisterende kommuneplanlagte arealer. Der er udlagt flere arealer, end befolkningsprognosens forventede 200 boliger pr. år, nemlig ca. 280 boliger pr. år. Dels af hensyn til fleksibilitet i udbudet og dels af hensyn til forventningen om fortsat vækst i området, jf. forudsætningerne beskrevet i afsnit 2.3. Hertil kommer et perspektivområde i Brenderup på ca. 5,5 ha.

Den eksisterende restrummelighed pr. jan. 2009 er opgjort til i alt 210 ha eller ca. 2.100 boliger. I beregningen benyttes et forventet bruttoarealforbrug på 600 m² for tæt-lav og 1.200 m² for åben-lav. Desuden forventes små 20 % (omtrent svarende til andelen af etage-boligbyggeri) af boligbyggeriet at ske ved byfortætning og byomdannelse og dermed uden yderligere arealforbrug.

Rummelighedsopgørelse for boliger i Middelfart Kommune					
By	Nye boliger i eksisterende arealer: rest-rummelighed	Antal boliger i nye areal-udlæg	Antal boliger i udtagne arealer	Antal boliger ved byfortætning og byomdannelse	Boliger I alt
Hovedby					
Middelfart	908	400	0	400	1.708
Centerbyer					
Ejby	515	0		50	565
Nørre Aaby	105	0	0	50	155
Strib	290	125	0	100	515
Lokalbyer					
Brenderup	73	0	22	0	51
Gelsted	90	25	25	0	90
Harnstrup	62	27	0	0	89
Båring	57	53	0	0	110
Kauslunde	0	25	0	0	25
Landsbyer					
Vejlby	15	0	15	0	0
I alt	2.120	655	62	600	3.313

Skema: Opgørelse over rummelighed samt antal boliger i nye arealudlæg i kommuneplanen.

4.2 Erhvervsarealer

For erhvervsarealer er det vurderet, at der ud fra erfaringerne med solgt erhvervsareal i de seneste år (mellem 50.000 m² til over 500.000 m² i 2006) i de gamle kommuner kan forventes et arealforbrug på ca. 200.000 m² pr. år, i alt 240 ha i planperioden.

Restrummeligheden er opgjort til ca. 140 ha. Der udlægges nye 47 ha i kommuneplanen til totalt ca. 190 ha. Hertil kommer et perspektivområde, udlagt i den østlige del af erhvervsområdet ved Middelfart.

Rummelighedsopgørelse for erhverv i Middelfart Kommune				
Område	Restrummelig hed (ha)	Nye arealudlæg (ha)	Arealer, der udtages (ha)	I alt (ha)
Middelfart	66	47	0	113
Ejby	36	0	0	36
Båring-Asperup	27	0	0	47
Brenderup	3	0	0	3
Gelsted	9	0	0	9
Harndrup	2	0	0	2
I alt	143	47	0	190

Skema: Opgørelse over rummelighed samt antal ha i nye arealudlæg til erhverv i kommuneplanen.



Erhvervsområde i Middelfart med motorvejen og Fiberline i forgrunden

4.3 Ændringer i forhold til tidligere planlægning.

En samlet oversigt over de større ændringer i arealudlæg og arealudpegninger, der er foretaget i den ny kommuneplan i forhold til de tidligere planer findes i bilaget. Her findes også redegørelse for de enkelte udlæg.

Udover disse nye udlæg indeholder Kommuneplanen arealudlæg og -udpegninger, der stammer fra de 3 kommuneplaner og Fyns Amts regionplanen, som Kommuneplan 2009 – 2021 afløser.

Der er desuden udpeget nye lavbundsområder (det var ikke gjort i Fyns Amts regionplan) og statens udpegning af særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder er medtaget. Derudover er der foretaget mindre ændringer, justering af grænser og lignende.



Føns Vang Sø ved vintertide