

3. BYMØNSTER

Byrådets mål for byudvikling og bosætning er beskrevet i Kommuneplan 2009 – 2021 for Trekantområdet (kapitlerne 2.1 og 2.2).

Det fremgår bl.a., at vi ønsker velfungerende by- og lokalsamfund, hvor vi bygger videre på deres styrker, identitet og særpræg. Vi vil være kendetegnet ved vores attraktive bosætningsmuligheder, hvor der er varierede boligområder og fokus på kvalitet.

Det har for den nye Middelfart Kommune været vigtigt at fastlægge det nye bymønster. De sammenlagte kommuners tidligere bymønster er ikke længere gældende, og der skal nu tænkes i nye sammenhænge og relationer mellem byerne, landsbyerne og landområderne. De 3 gamle kommuners hovedbyer (Ejby, Middelfart, Nørre Aaby), der tidligere har skullet rumme alle nødvendige servicefunktioner og måske har konkurreret med hinanden er nu en del af den samme kommune og skal forsøge at finde en ny balance og position i kommunens bymønster.

I Middelfart Kommune – som i det øvrige Trekantområde - opererer vi med et bymønster af følgende bytyper:

- Hovedby (på kort: rød)
- Centerbyer (på kort: blå)
- Lokalbyer (på kort: grønne)
- Landsbyer

Bytyperne er ud fra en vurdering baseret på byernes/områdernes størrelse, forhistorie og den hidtidige tendens omkring udvikling i områderne, kombineret med en vurdering af områdernes funktioner og kvaliteter og det fremtidige bosætningsmønster.



Bymønster og bosætning

Middelfart er naturligt kommunens hovedby. Det forventes, at størstedelen af den fremtidige udvikling vil ske i Middelfart. Både af miljømæssige årsager (jf. principper for nye arealudlæg i kapitel 2.1 Byudvikling i Kommuneplan 2009 – 2021 for Trekantområdet) og på grund af den service og de kvaliteter der er i hovedbyen. Planlægningen skal styrke Middelfart i samspillet med de øvrige hovedbyer i Trekantområdet og på Fyn. Det gælder inden for områder som bosætning, kultur, detailhandel, erhverv og privat og offentlig service.

Der er udpeget 3 centerbyer (Ejby, Nørre Aaby og Strib) og 5 lokalbyer (Brenderup, Båring-Asperup, Gelsted, Harndrup og Kauslunde). Alle byer fungerer nu i større og mindre grad som bosætningsbyer, og de bør have/gives muligheder for at udvikle sig yderligere. De har alle servicetilbud som skoler og daginstitutioner samt et vist handelsliv. Centerbyerne har desuden mere detailhandel, privat og offentlig service og god kollektiv trafikbetjening.

Endelig er der de øvrige landsbyer og landbebyggelser, der har forholdsvis få indbyggere og alle er beliggende i landzone. Udviklingen i landsbyerne skal ske ved at styrke de kvaliteter, som karakteriserer de enkelte områder. I disse landsbyer og landbebyggelser er der ikke grundlag for byudvikling, men nye boliger vil i meget begrænset omfang kunne etableres ved huludfyldning og i de afgrænsede landsbyer.

Erhverv

Erhvervsområderne har historisk været knyttet op på bymønsteret og forholdet til den overordnede infrastruktur. I dag er de største samlede erhvervsområder beliggende i Middelfart, Nørre Aaby, Båring-Asperup og Ejby. Mens der i Brenderup, Gelsted, Kauslunde og Harndrup er udlagt mindre erhvervsområder. Derudover findes der arealudlæg i det åbne land typisk for enkeltvirksomheder, som Gelsted Bygningsindustri og Munck/asfaltvirksomhed.

Der stilles i dag større krav end nogensinde til erhvervsvirksomheder, specielt i forhold til de miljømæssige aspekter. Derfor sker udlæg af nye erhvervsområder i tilknytning til de eksisterende erhvervsområder. Samtidig koncentrerer nyudlæggene omkring tre områder, nemlig Middelfart, Nørre Aaby/Båring-Asperup og Ejby. De tre byområder vil samtidig kunne tilbyde mulighed for mange forskellige kategorier af virksomhedstyper. Det er Byrådets mål, at der sikres fortsat gode erhvervs muligheder og at udviklingen kan ske flere steder i Kommunen.

De eksisterende erhvervsområder i Nørre Aaby, Brenderup, Gelsted, Harndrup og Kauslunde fastholdes, men der gives ikke udvidelsesmuligheder for disse. Der er med de nuværende udlæg stadig mulighed for etablering af yderligere erhvervsvirksomheder i området, men i indeværende planperiode forventes interessen for erhvervslokalisering fortrinsvis at ske i Middelfart, Båring-Asperup og Ejby. Derfor er der i planperioden for de øvrige erhvervsområder primært en forventning om at fastholde og udvikle de nuværende erhvervsvirksomheder samt inddrage uudnyttede arealudlæg, som allerede er udlagt.

For nogle af Kommunens erhvervsområder vil der på sigt kunne åbnes mulighed for omdannelse af enkelte af disse erhvervsområder til anden anvendelse, f.eks. til center- eller boligformål, hvis områderne ikke fremover er egnet til erhvervsformål. Det kunne være eksempelvis være et område som Industrivej i Middelfart, som allerede i dag er delvist udnyttet til boligformål. En blanding af boliger og erhverv stiller skærpede miljøkrav til de virksomheder, som kan placere sig i området, og det kan derfor være

sværere at tiltrække erhvervsvirksomheder til områder som disse. Tilsvarende kan der overvejes omdannelse af de centralt beliggende erhvervsområder langs Stationsvej i Brenderup til andre byformål, f.eks. til en kombination af center- og boligformål.

Det bemærkes, at Middelfart Kommune fortsat fastholder Middelfart Trafikhavn som erhvervshavn.

Detailhandel

For Middelfart Kommune er det vigtigt at sørge for et godt handelsliv både for Kommunen under et og for de enkelte bysamfund. Der er for kommunens største handelsbyer (Middelfart, Strib, Nørre Aaby og Ejby) udpeget en bymidteafgrænsning, hvor der er udlagt en ramme for arealudlæg til detailhandel, både for dagligvarer og øvrige udvalgsvarer.

Middelfart Kommune har i 2007 foretaget en detailhandelsanalyse af hele Kommunens detailhandel. Her blev detailhandelens situation og behov for arealramme til detailhandel udover lovgivningens rammer undersøgt. Det fremgår af analysen, at Middelfart Kommune under ét har en fornuftig dækningsgrad af butikker/omsætning i forhold til antal indbyggere, men undersøgelsen viser, at der fortsat er behov for udlæg af en arealramme i de fire største handelsbyer i den kommende planperiode.

Målet med den øgede arealramme er fortsat udvikling af de enkelte bymidter som centrum for detailhandel. Det er vigtigt at give de største bysamfunds handelsliv vækstbetingelser, således de fastholder og udbygger deres tiltrækningskraft til gavn for hele Kommunen.

Middelfart by er hovedby, hvor der gives en større ramme til detailhandel, mens der for de øvrige byer sikres en mindre ramme. Arealrammen er til nye butikker og eksklusiv eksisterende butiksarealer.

Arealrammen til detailhandel kan kun udnyttes indenfor de enkelte byers bymidteafgrænsning.



Gadeparti i Middelfart

Bymidteafgrænsning

Udpegningen af bymidteafgrænsningen for Middelfart, Strib, Nørre Aaby og Ejby er identisk med byernes hidtil udlagte rammeområder til butikksformål. Der har med udgangspunkt i detailhandelsanalysen fra 2007 ikke været behov for ændring i bymidteafgrænsningen for de nævnte byer. Tilsvarende er der foretaget statistiske afgrænsninger af de enkelte byers bymidte, jævnfør retningslinierne i bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter, for at undersøge behovet for ændring af de udpegede bymidter. På baggrund af beregningerne sammenholdt med detailhandelsanalysen vurderes det ikke at være aktuelt at ændre de allerede udpegede bymidteafgrænsninger.

Der blev dog i detailhandelsundersøgelsen påpeget vigtigheden af, at specielt Strib, Nørre Aaby og Ejbys bymidter ikke får en udstrækning, som er for stor i forhold til det antal butikker, som de enkelte områder har. Udviklingen indenfor detailhandel og de udlagte bymidteafgrænsninger for detailhandel vil blive fulgt nøje, således at der fortsat kan sikres bæredygtige handelscentre i de fire byer.

I løbet af planperioden skal der ske en nærmere vurdering af udviklingen indenfor detailhandel og vurderes om afgrænsningen af de nævnte bymidter er tidssvarende og om der skal foretages justeringer i afgrænsningen eller andre tiltag, som vil kunne styrke detailhandlen i de enkelte områder. Eventuel udvidelse af de udpegede bymidter kan kun ske på baggrund af den statistiske metode, jf. bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre.

Udover bymidteafgrænsningerne er der i kapitel 2.4 med tilhørende kortmateriale i kommuneplan for Trekantområdet udpeget områder til særlig pladskrævende butikker. Der er udpeget et areal omkring erhvervsområderne langs Jyllandsvej, Fynsvej og Bogensevej til særlig pladskrævende butikker, som ikke kan indpasses indenfor bymidteafgrænsningen. Statistik afgrænsning, jævnfør bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre.

Kystnærhedszonen – supplerende bestemmelser

Byområderne Middelfart og Strib er beliggende indenfor den kystnære del af byzonen, hvorfor der i henhold til planlovens bestemmelser stilles særlige krav i forbindelse med udviklingen af disse i forhold til kystnærheden.

Ved planlægning for ny bebyggelse i henholdsvis Middelfart og Strib er det via rammebestemmelserne for de kystnære dele af byzonerne sikret, at ny bebyggelse skal tilpasses de eksisterende bebyggelsesforhold og dermed indpasses i den kystlandskabelige helhed. Den tilladte maksimale bygningshøjde er f.eks. fastlagt i overensstemmelse med eksisterende bygningshøjder i de enkelte kvarterer.

Helheden mellem bælt, skov, by og havn er bevaret. Således er de eksisterende grønne arealer, strandarealerne og de bynære rekreative områder fastholdt som sådanne i kommuneplanen.

Det er af stor betydning, at offentligheden sikres adgang til kysten. I Middelfart har omdannelsen af havnearealerne ved Havnegade åbnet for offentlighedens adgang til kysten. Der er således fri adgang langs kysten fra Kulturøen i øst til Lillebæltsbroen i vest. Ligeledes er der stiadgang stort set langs hele den sydlige kyststrækning fra Øksenrade skov via Teglgårdsparken til golfbanen.

I Strib er offentlighedens adgang ligeledes sikret ved udlæg af rekreative arealer ved henholdsvis den nye Lillebæltsbro, lystbådehavnen og Nord-stranden.

Der skal i forbindelse med lokalplanlægning af nyt byggeri eller anden ændring af de bestående forhold inden for de kystnære dele af Middelfart og Strib redegøres for den visuelle påvirkning af kystmiljøet. Hvis lokalplanlægningen giver mulighed for byggeri eller udtryk, som afviger væsentlig fra eksisterende forhold i området skal planlægningen medfølges af en redegørelse, som redegør for afvigelsen og betydningen i forhold til kystlandskabet.

Der er foretaget en gennemgang af de planlagte, men uudnyttede arealreservationer inden for kystnærhedszonen og det er Kommunens vurdering, at der fortsat bør opretholdes en planlægning for de arealer inden for kystnærhedszonen, der er medtaget i de gældende kommuneplaner.

For det nye arealudlæg til boliger i Middelfart by – område B.03.20 – er der i rammen for området formuleret en rækkefølgebestemmelse, således at Hovedparten af arealet ved Assensvej Syd (rammeområde B.01.22) skal være bebygget før der igangsættes lokalplanlægning for område B.03.20.