

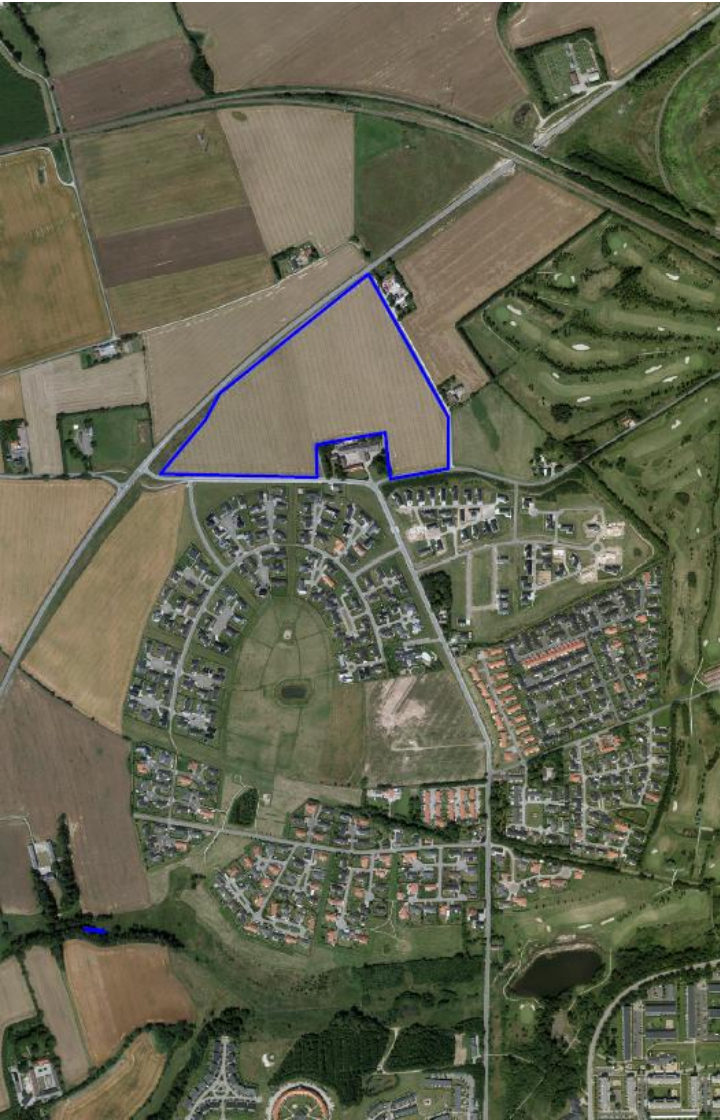
Potentielle nye boligudlæg i Kommuneplan 2017-2029



FREDERICIAKOMMUNE

Muligt nyt boligudlæg – Ullerup nord

Ydre Ringvej/Bredstrupvej



FAKTA

- Udlagt i Kommuneplan 2013 som rekreativt område (V.R.2 og V.R.3)
- 12,8 ha
- Området ligger i den nordlige del af Ullerup, tæt ved golfbanen
- Området ligger i landzone
- Kommunen ejer et lille areal. Resten er privat ejet

Foreløbig planmæssig vurdering

- Ingen større husdyrbrug indenfor 1 km's afstand (lugtgener, udvidelsesmuligheder)
- Området ligger i naturlig sammenhæng med Ullerup
- Ingen væsentlige natur- og landskabsinteresser
- Det fremgår af KP13, at målet for golfbanen (V.R.2.) er, at golfbanen forventes at udvide i fremtiden. Derfor vil golfbanen komme til at gå på hver side af Ydre Ringvej. En udvikling af området til boliger skal derfor afvejes i forhold til golfbanens eventuelle udvidelsesmulighed
- Forhandling med staten nødvendig

Udfordringer i forhold til forhandling med staten

- Området ligger i landzone
- Udlagt i KP13 med rekreativ anvendelse

Andet

- Større udgifter til håndtering af overfladevand må påregnes
- Støjdæmpende foranstaltninger fra Ydre Ringvej må påregnes
- Der arbejdes p.t. på en udflytning af aktiviteter ved Rangerbanegården til området nord for Ullerup (risikovirkosomhed)

Muligt nyt boligudlæg – Ullerup vest

Kobbelgårdsvej (nord)/Stoustrupvej (syd)



FAKTA

- Udlagt i Kommuneplan 2013 som natur- og rekreativt område (V.R.3)
- 4,7 ha (nord) + 11,7 ha (syd)
- Privat ejet
- Den sydlige del af området ligger indenfor kystnærhedszonens perifere del og er udlagt som økologisk forbindelse.
- Hele området ligger i landzone

Foreløbig planmæssig vurdering

- Ingen større husdyrbrug indenfor 1 km's afstand (lugtgener, udvidelsesmuligheder)
- Områderne ligger i tilknytning til Ullerup og til Thygesminde
- Der skal tages højde for området med økologisk forbindelse som led i en ændring af rammen, hvorved hensynet til en mere sammenhængende natur i de nærliggende områder skal tillægges vægt
- Forhandling med staten nødvendig

Udfordringer i forhold til forhandling med staten

- Ligger i landzone og kystnærhedszone
- Udlagt i KP13 med rekreativ anvendelse

Andet

- Etablering af støjdæmpende foranstaltninger ud mod Ydre Ringvej vil være nødvendigt
- Udvikling af området skal inddrage eksisterende viden om klimatilpasning (potentielt oversvømmelse og stigende grundvandsspejl)

Muligt nyt boligudlæg – Sønderskov

Røjborgvej/Kolding Landevej/Argentinervej



FAKTA

- Udlagt i Kommuneplan 2013 som naturområde (S.L.1) og rekreativt område (E.R.3)
- 39 ha
- Let kuperet areal vest for Snoghøj
- Privat ejet
- Ligger indenfor kystnærhedszonen og i landzone
- Området er udlagt som landskabspark – Kystlandskabet mellem Gudsø Vig og Sønderskov
- Hele området er udlagt som økologisk forbindelse

Foreløbig planmæssig vurdering

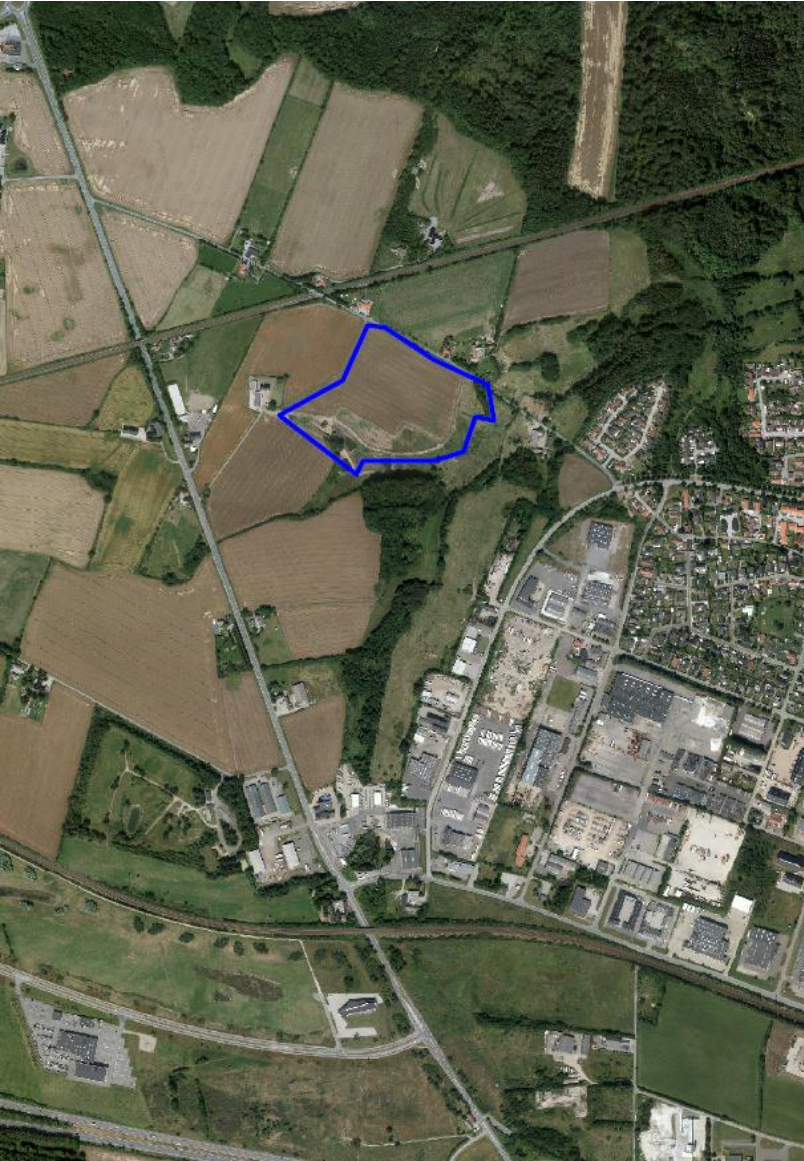
- Vi kan argumentere for, at området ligger i en naturlig sammenhæng med Snoghøj
- Der skal tages højde for området med økologisk forbindelse som led i en ændring af rammen, hvorved hensynet til en mere sammenhængende natur i de nærliggende områder skal tillægges vægt
- Det er dog fortsat vanskeligt at sige, at der foreligger en planlægningsmæssig begrundelse for at planlægge for en ny byzone på dette sted
- Vanskeligt at belyse at den visuelle påvirkning af kystlandskabet er lille
- Forhandling med staten nødvendig

Udfordringer i forhold til forhandling med staten

- Ligger i landzone og kystnærhedszone
- Vanskeligt at argumentere for at der foreligger planlægningsmæssig begrundelse

Muligt nyt boligudlæg – Mølleskovvej

Mølleskovvej, Erritsø



FAKTA

- Udlagt i Kommuneplan 2013 som skovrejsningsområde (E.L.1) og naturområde (E.L.2)
- 6,8 ha
- Let kuperet område i den vestlige del af Erritsø. Området har udsigt til skov og eng og ligger ned til Erritsø Bæk
- Privat ejet
- Ligger indenfor kystnærhedszonen og i landzone
- Området indgår i Kommuneplan 2013 som en af de 4 landskabsparker – Hannerup Skov, Fuglsang Skov og Erritsø Bæk

Foreløbig planmæssig vurdering

- Området ligger ikke i naturlig tilknytning til eksisterende bebyggelse
- Nuværende vejforhold er utilstrækkelig til øget trafikafvikling
- Vanskeligt at sige, at der foreligger en planlægningsmæssig begrundelse for at planlægge for en ny byzone på dette sted
- Den visuelle påvirkning af kystlandskabet skal belyses (området er dog ikke synligt fra kysten)
- Forhandling med staten nødvendig

Udfordringer i forhold til forhandling med staten

- Ligger i landzone og kystnærhedszone
- Vanskeligt at argumentere for at der foreligger planlægningsmæssig begrundelse