

## Bilag 1. Behandling af indkomne forslag og idéer til Kommuneplan 2017-2029

Hvert af de indkomne forslag og idéer til Kommuneplan 2017-2029 er behandlet som selvstændige sager med dertilhørende sagsbeskrivelse, vurdering af økonomiske konsekvenser, faglig vurdering samt anbefaling.

Bilaget fungerer som baggrundsnotet for den samlede indstilling.

| <b>Indholdsfortegnelse</b>        | <b>Side</b> |
|-----------------------------------|-------------|
| Gl. Færgevej 61 og 61A.....       | 2-3         |
| Kaltoftevej 13.....               | 4-5         |
| Sønderskovvej 11.....             | 6-8         |
| Mølleskovvej 49.....              | 9-10        |
| Nord og syd for Mølleskovvej..... | 11-14       |
| Stoustrupvej 35.....              | 15-16       |
| Herslev (syd for Herslev).....    | 17-19       |
| Egeskov.....                      | 20-21       |

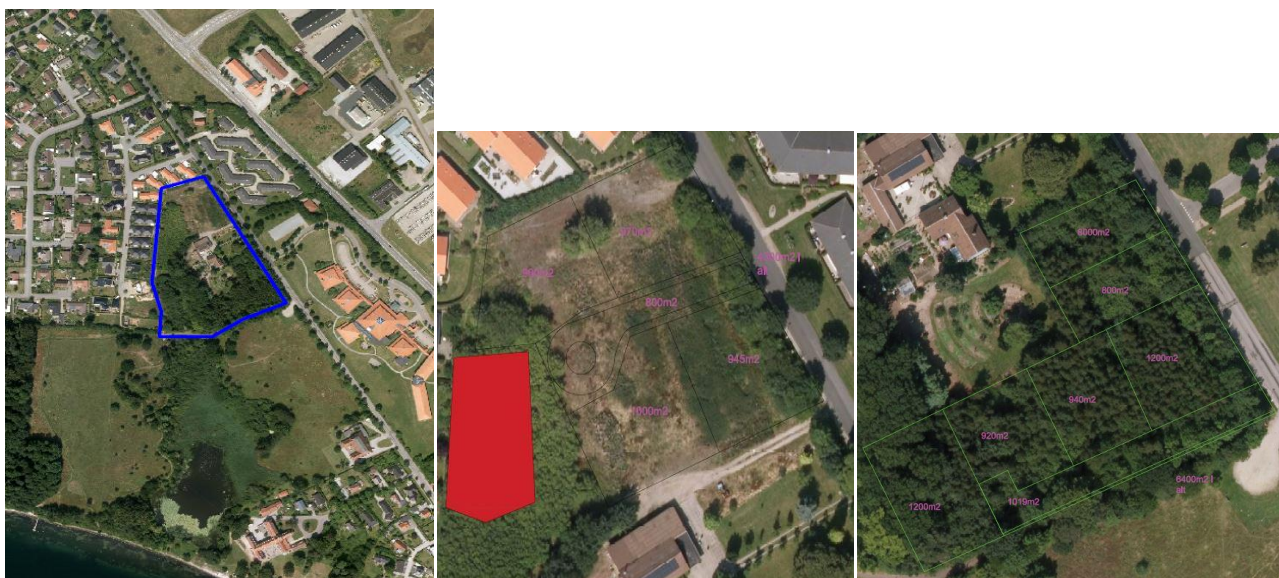
## Gl. Færgevej 61 og 61A

### Sagsbeskrivelse:

Aase og Hans Th. Kromann har anmodet om mulighed for at opføre boliger på Gl. Færgevej 61 og 61A, matr. nr. 12 C og 2 g, Erritsø by, Erritsø. Ansøger ønsker at opføre 10 åben-lav boliger med hhv. 4 parceller nord for og 6 parceller syd for den eksisterende bebyggelse. Arealet ejes af ansøger.

En nogenlunde tilsvarende anmodning blev søgt indarbejdet i i kommuneplanen ved den seneste kommuneplanrevision. Det lykkedes dog ikke at nå til enighed med Naturstyrelsen omkring dette nye arealudlæg til boligformål, hvorfor det måtte udgå af den endelige Kommuneplan 2013-2025.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortet tv. Forslag til udstykning af 10 parceller fremgår af de øvrige kort nedenfor.



Området udgør 2,5 ha.

### Kommuneplan 2013-2025

- Området er udlagt som rekreativt område (E.R.2 – Rekreativt område vest for Snoghøj Folkehøjskole).
- Området ligger indenfor kystnærhedszonen og i landzone.
- Den sydvestlige del af området rummer natur, der er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven (mose).
- En del af området rummer en større bestand af orkideer.
- Den sydlige halvdel af området er udlagt som økologisk forbindelse.

### Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

### Vurdering:

Området er underlagt en række bindinger såsom kystnærhedszone, landzone, beskyttet natur og økologisk forbindelse, som har været udslagsgivende for, at det ikke lykkedes at nå til enighed med Naturstyrelsen om at inddrage området til boligformål i forbindelse med den seneste kommuneplanrevision. Disse forudsætninger har ikke ændret sig i denne planperiode.

Det er dog Strategisk Planlægning og Plan & Bygs vurdering, at en boligudbygning på det pågældende område ikke vil påvirke natur og landskab i en uacceptabel grad, såfremt den beskyttede natur og det værdifulde landskabstræk (slugten) friholdes for bebyggelse. Det er en forudsætning, at et kommende boligbyggeri tager højde for orkidebestanden beskyttet efter bekendtgørelse om visse dyre- og plantearter, den udpegede natur beskyttet efter naturbeskyttelsesloven samt at udstykningen tilpasses det naturlige terræn. Teknik & Miljø har været i dialog med ansøgerne om mulighederne. Ansøgerne har udtryk vilje til at realisere et projekt, der tager de nævnte hensyn.

En udbygning af Gl. Færgevej 61 og 61A vil kunne fungere som en fin arrondering af Snoghøjbebyggelsen langs Nøddeplantagen.

**Anbefaling:**

Strategisk Planlægning anbefaler,

- at ansøger meddeles tilsagn om, at Fredericia Kommune vil arbejde på at ændre kommuneplanrammen for Gl. Færgevej 61 og 61A til boligformål i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2017-2029, med henblik på igangsætning af en lokalplanproces.

## Kaltoftevej 13

### Sagsbeskrivelse:

Anders Pedersen og Jesper Madsen har anmodet om, at der kan opføres boliger på Kaltoftevej 13, matr.nr. 22 b, Fredericia Kobbeljorder. De vil flytte deres smedeværksted til andre lokaler og derefter omdanne området til privat beboelse. Arealet ejes af ansøgerne via Ejendomsselskabet Kaltoftevej ApS.

For at kunne imødekomme anmodningen om at bygge boliger på Kaltoftevej 13, vil det kræve en ændring af kommuneplanens rammer samt en aflysning af lokalplan 75 for det pågældende område. Dernæst skal der udarbejdes en ny lokalplan for området, før projektet kan igangsættes.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortet.



Området udgør 0,7 ha.

### *Kommuneplanen 2013-2025*

- Området er udlagt som erhvervsområde (N.E.1 – Erhvervsområde ved Kaltoftevej).
- Området er lokalplanlagt (lokalplan 75 - Område nord for Kaltoftevej).
- Den nordlige del af grunden er forurennet.

Kaltoftevej 13 ligger i erhvervsområdet (N.E.1). Erhvervsområdet er udlagt til virksomheder i miljøklasse 1 – 3. Området fremstår som et håndværkerområde med mindre produktionsvirksomheder og enkelte boliger, der er tilknyttet virksomheden. Området rummer dog lovligt etablerede virksomheder i højere miljøklasser blandt andet en maskinfabrik (virksomhedsklasse 5) samt et autoværksted (virksomhedsklasse 4). I Kommuneplan 2013-2025 er det målet at fastholde området til mindre virksomheder.

Kaltoftevej 13 støder op til boliger mod nord og øst. Boligerne langs Hestehaven udgør naboerne mod øst. De er beliggende i en boliggramme (N.B.2 – boligområde ved Fælledvej). Mod nord ligger to boliger, hvorfra der drives virksomhed i den ene (Tømrervænget 12 og 10). Disse boliger ligger i erhvervsområdet (N.E.1).

Kaltoftevej 13 er desuden omfattet af lokalplan 75. I lokalplanen går grænsen mellem boliger og erhverv langs østsiden af Kaltoftevej 13.

Området ligger indenfor en 500 m planlægningszone for virksomheder med særlige beliggenhedskrav (Forsvarets areal). Inden for planlægningszonen må der ikke udlægges arealer til miljøfølsomme anvendelser, før det er dokumenteret, at miljøforholdene er acceptable.

Området er omfattet af en støjkonsekvenszone for erhverv. Hvis en del af rammeområdet omdannes til boligområde, vil det medføre, at de eksisterende virksomheders udvidelsesmuligheder begrænses, idet de vejledende støjgrænser til det nye boligområde vil påvirke virksomhederne via skrapere miljøkrav.

På Smedevænget 12 og 10 er der givet en miljøgodkendelse til en maskinfabrik, der tillader virksomheden at støje 55/45/40 dB. For at et boligbyggeri kan realiseres på Kaltoftevej 13, skal det kunne dokumenteres, at de vejledende støjgrænser for boliger kan overholdes (45/40/35 dB).

Den nordlige del af matriklen er forurennet, hvilket ansøger er bekendt med. Forureningens afgræsning og karakter er kortlagt (V2).

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

#### **Vurdering:**

Erhvervsområdet er en blanding af virksomheder og boliger, der er tilknyttet virksomheden. Strategisk Planlægning og Plan & Byg vurderer, at det vil være muligt at flytte grænsen mellem erhverv og boliger mod vest, da der i forvejen skal tages støjmessige hensyn til de eksisterende boliger i erhvervsområdet, også selv om støjkravene skærpes, når der er tale om en boligramme. Rammeændringen og lokalplanaflysningen bør dog omfatte både Kaltoftevej 13 samt de to nordligt beliggende boliger på Tømrervænget 12 og 10. Strategisk Planlægning har haft en indledende dialog med ejerne af Tømrervænget 12 og 10 omkring disse planer.

Der er et vist opbrud i erhvervsområdet i øjeblikket, hvor nogle af virksomhederne forbereder udflytning til andre lokaliteter. Det er derfor et passende tidspunkt at overveje områdets fremtidige anvendelse. Skal det fortsat være et erhvervsområde, eller skal der igangsættes en byomdannelse, hvor området omdannes til enten et rent boligområde eller et blandet bolig- og erhvervsområde.

I forbindelse med en evt. kommende lokalplanproces for Kaltoftevej 13, vil det være oplagt at gå i dialog med erhvervsområdets øvrige lodsejere med henblik på at afklare, om der kan indgås aftaler om en fraflytning af området således, at den resterende erhvervsramme kan omdannes til boligformål.

#### **Anbefaling:**

Strategisk Planlægning anbefaler,

- at ansøger meddeles tilsagn om, at Fredericia Kommune vil arbejde på at ændre kommuneplanrammen for Kaltoftevej 13 samt Tømrervænget 12 og 10 til boligformål i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2017-2029, med henblik på igangsætning af en lokalplanproces,
- at erhvervsområdet N.E.1 medtages som nyt byomdannelsesområde i Kommuneplan 2017-2029.

## Sønderskovvej 11

### Sagsbeskrivelse:

LIFA Landinspektør A/S har på vegne af ejeren Klavs Mørk Andersen anmodet om mulighed for at opføre boliger på Sønderskovvej 11, matr.nr. 36 c, Erritsø by, Erritsø. Området ligger i tilknytning til det kommende boligområde ved Argentinervej (lp 289 – Boliger ved Sønderskovvej). Ansøger ønsker at opføre 6 åben-lav boliger, som vist på disponeringsplanen nedenfor th.

En realisering af ønsket om at opføre boliger på ejendommen forudsætter, at kommuneplanrammen ændres i forbindelse med kommuneplan 2017-2029, hvorefter en lokalplanproces kan igangsættes.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortet tv.



Området udgør 0,7 ha, og rummer en bolig.

### Kommuneplan 2013-2025

- Området er udlagt som rekreativt område (E.R.3 – Rekreativt område ved Sønderskov).
- Området er udlagt til værdifuldt landskab.
- Området ligger indenfor kystnærhedszonen og i landzone.

Ejendommen ligger i et område, der er udlagt til rekreative formål. Rammeområdet er i dag udnyttet til skovbrug, landbrug, planteskole og lignende. Der er flere gårde og boliger i området. Det fremgår af kommuneplanrammen, at målet er, der ikke kan opføres nye boliger eller ske udstykning til boligformål i området.

Sønderskovvej 11 ligger indenfor kystnærhedszonen. Planloven indeholder særlige regler for kommunernes planlægning i kystnærhedszonen. Planlovens formål er bl.a. at bevare kysterne åbne og fri for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af at ligge ved kysten. Kommunerne skal således tage særlige hensyn til natur og landskab, når der planlægges i områder, der ligger tæt på kysten.

Efter reglerne må der kun inddrages nye arealer i byzone, når der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for det (planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1). Det samme gælder, når der planlægges for

nye anlæg i landzone. Det vil derfor være en udfordring, at få Erhvervsstyrelsens accept til udvikling af området til boligformål, da der skal foreligge en vægtig grund for, at boligerne skal placeres netop her. Praksis for at inddrage landzone i kystnærhedszonen til byzone med henblik på opførelse af boliger, er særdeles restriktiv.

Ejendommen indgår i et sammenhængende værdifuldt landskab, der er udlagt i kommuneplanen. Det udgør i sin helhed en geologisk, kulturhistorisk samt natur- og landskabsmæssig værdi. Værdifulde landskaber skal ifølge kommuneplanen friholdes for ny bebyggelse og anlæg.

Ejendommen ligger også i en sammenhængende særlig økologisk forbindelse, der er fastlagt i kommuneplanen. Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Der skal formodentlig påregnes udgifter til udvidelse af stamvejen (Sønderskovvej).

#### **Vurdering:**

Anmodningen om mulighed for opførelse af boliger på Sønderskovvej 11 bør ses i sammenhæng med de omkringliggende områder.

Sønderskovvej 11 ligger i et rekreativt område (E.R.3), der er blevet delt i to af det kommende boligområde ved Argentinervej (LP 289). En stor del af det samlede område er udlagt som økologisk forbindelse og en mindre del som værdifuldt landskab.

Ejendommen Sønderskovvej 19 (naboen mod syd) udgør delområde 3 i LP 289. Ejeren har anmodet om, at få tilbageført ejendommen til landzone, hvilket vil kræve en delvis ophævelse af LP 289. Denne anmodning tiltrådte By- og Planudvalget den 24. februar 2016 (15/9504). Den tilhørende ændring af kommuneplanrammen foretages som led i den igangværende revision af kommuneplanen.

Den delvise ophævelse af LP 289 giver en væsentlig bedre arrondering af lokalplanområdet i forhold til områdets landskabs- og naturværdier, herunder fredskovarealet der ligger i direkte tilknytning til Sønderskovvej 11. Det styrker således udpegningen af det sammenhængende værdifulde landskab og den særlige økologiske forbindelse, at Sønderskovvej 19 ikke fremover kan udstykkes til boliger.

Ved at afvise anmodningen om boligbyggeri på Sønderskovvej 11 vil dette kunne bidrage positivt til at fastholde et ubrudt, sammenhængende og ubebygget bælte mellem den eksisterende bebyggelse i Snoghøj og det område, der er omfattet af LP 289.

Anmodningen skal også ses i sammenhæng med det politiske ønske om at udlægge yderligere arealer til byudviklingsformål i området (vest og syd for LP 289) i forbindelse med den igangværende kommuneplanrevision. Det er Strategisk planlægning og Plan & Bygs vurdering, at hvis Erhvervsstyrelsen er indforstået med etablering af et nyt byudviklingsområde i forlængelse af Snoghøj, så vil det være med betingelse af, at der planlægges med stor hensyntagen til de økologiske forbindelser og det værdifulde landskab eksempelvis via etablering af grønne kiler i området. Det kan tale for, at det rekreative område, som Sønderskovvej 11 er en del af, fastholdes.

Efter reglerne må der inden for kystnærhedszonen som nævnt kun inddrages nye arealer i byzone, når der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnærhed.

Eksempler på særlige planlægningsmæssige begrundelser for byudvikling i kystnærhedszonen er fx:

- Lokalisering i forhold til infrastruktur og servicefunktioner
- Allerede foretagne investeringer i infrastruktur
- Byvækst ind i landet, hvis den vil komme i konflikt med klare natur- og landskabsinteresser.

Eksempler på funktionelle begrundelser er fx:

- Anlæg, der har behov for kystnær placering af hensyn til søværts transport, udøvelse af fiskerierhvervet, kølevand, vindforhold o.l.
- Anlæg, hvor hensyn til andre væsentlige miljømæssige interesser betinger en kystnær placering, f.eks. indspulingsfelter for forurenede havnesediment, eller hvor placering uden for kystnærhedszonen medfører uforholdsmæssige samfundsøkonomiske omkostninger.

Det er Strategisk Planlægning og Plan & Bygs vurdering, at det vil være vanskeligt at redegøre for, at der foreligger en særlig begrundelse for at planlægge for ny bebyggelse på dette sted i kystnærhedszonen.

Ud fra disse betragtninger anbefales det, at der meddeles et afslag på anmodningen om at etablere boliger på ejendommen Sønderskovvej 11.

**Anbefaling:**

Strategisk Planlægning anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om mulighed for at etablere boliger på ejendommen Sønderskovvej 11.



## Mølleskovvej 49

### Sagsbeskrivelse:

Niels Lassen har på vegne af ejeren Bodil Lassen anmodet om mulighed for at omlægge matr.nr. 22 cn Erritsø by, Erritsø fra landzone til byzone. Ansøger vurderer, at arealet ikke længere er egnet til landbrugsdrift grundet den beskedne størrelse. Det er intentionen at omdanne området til boligformål. Området ligger mellem Røde Banke og Mølleskovvej.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortet.



Området udgør 0,9 ha.

### Kommuneplan 2013-2025

- Området er udlagt som naturområde (E.L.2 – Landområde, naturområde ved Erritsø).
- I kommuneplanens ramme står, at hjørnet af Mølleskovvej og Røde Banke på sigt ønskes inddraget som byudviklingsområde, dog under forudsætning af en omdannelse af erhvervsområdet syd for Røde Banke.
- Området er udlagt til potentiel fremtidig byzone.
- Området ligger i landzone og kystnærhedszone.
- Hele området er udlagt som landskabspark, og den nordvestlige del af området er udlagt som værdifuldt landskab.
- Det nordligste hjørne er udpeget som en økologisk forbindelse.
- Området er støjbelastet grundet nærhed til erhvervsområde syd for Røde Banke (E.E.4A – Erhvervsområde mellem Brovadvej og Snaremoesevej)).

Området ligger i den vestligste ende af det dalstrøg, hvori Erritsø Bæk har sit forløb. Erritsø Bæk området rummer en meget varieret natur i form af eng, mose og overdrev med stor rekreativ værdi. Dalstrøget er et betydeligt landskabselement, der ligger til grund for udpegningen af landskabsparken omkring Erritsø Bæk. Området er med sin bynære beliggenhed et af kommunens mest betydningsfulde grønne områder.

Mølleskovvej 49 er i Kommuneplan 2013-2025 udlagt til potentiel fremtidig byzone. Området ønskes på sigt inddraget til byudvikling, dog under forudsætning af en omdannelse af erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A).

Erhvervsområdet mellem Brovadvej og Snarelosevej (E.E.4A/4B) er det ældste erhvervsområde i Erritsø. Området blev hovedsageligt bebygget i 1980'erne. Området er præget af større virksomhedskomplekser, der udlejes i lejemål til diverse virksomheder. Områdets virksomheder giver visse støjgener i boligområdet nord for Brovadvej. Støjgenerne stammer fra tung trafik til erhvervsområdet og fra eksisterende virksomheder, der er lokaliseret uheldigt i forhold til boligområdet. Også internt i området er der støjproblemer, som følge af en blanding af forskellige virksomheder både med hensyn til størrelse og type. Virksomheder af miljøklasser fra 1-6 er beliggende side om side. For at overholde støjgrænserne er flere virksomheder blevet pålagt begrænsninger for aktiviteter og driftstidspunkter.

Erhvervsrammen E.E.4A giver i dag mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-3. Det er dog stadig byplanvedtægt (B.8), der er gældende, hvilket betyder, at der fortsat kan etableres virksomheder op til miljøklasse 5. Dette ændrer dog ikke ved støjgrænserne for de pågældende boliger.

Hvis Mølleskovvej 49 udlægges til boliger, vil det medføre, at de omkringliggende og lovligt etablerede virksomheder i erhvervsområdet vil skulle overholde de vejledende støjgrænser for boliger, som er 45/40/35 dB i et område, hvor det hidtil ikke har været et krav.

Konkret foreligger der en miljøgodkendelse på Røde Banke 100, der tillader virksomheden at støje 60/60/60 dB. For at et boligbyggeri på Mølleskovvej 49 kan realiseres, skal det kunne dokumenteres, at de vejledende støjgrænser for boliger kan overholdes, hvilket næppe er realistisk grundet den korte afstand mellem de to arealer.

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

**Vurdering:**

Det langsigtede mål er, at den nordligste del af erhvervsrammen (E.E.4A) byomdannes til en anvendelse for boliger samt serviceerhverv og administrative erhverv. Når det sker, kan Mølleskovvej 49 inddrages som byudviklingsområde. Der er imidlertid ingen planer om at ændre på erhvervsrammen i den kommende planperiode, hvorfor den nuværende anvendelse vil fortsætte.

Strategisk Planlægning og Plan & Byg vurderer, at boligbebyggelse på Mølleskovvej 49 på nuværende tidspunkt ikke er foreneligt med det nærliggende erhvervsområde grundet støjbelastningen.

**Anbefaling:**

Strategisk Planlægning anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om ændring af zonestatus med henblik på byudvikling på ejendommen Mølleskovvej 49.

## Nord og syd for Mølleskovvej

### Sagsbeskrivelse:

Peter Fløe har anmodet om, at der igangsættes en lokalplanproces, som muliggør opførelse af boliger i et område omkring Mølleskovvej i Erritsø. Ansøger ønsker at udvikle matriklerne 19 f, 124, 112 e og del af 44 d Erritsø By, Erritsø nord for Mølleskovvej samt matriklerne 73 b, 44 dg og en del af 112 a Erritsø By, Erritsø syd for Mølleskovvej til boliger, som vist på principskitsen. Arealet ejes af Peter Fløe via Stoustrup Holding ApS.

Fløe Ejendomme har tidligere anmodet om igangsætning af en planproces for det samme område. Anmodningen blev behandlet i By- og Teknikudvalget den 10. juni 2014. Udvalget besluttede at henvise områdets fremtidige planlægning til kommuneplansrevisionen.

En næsten identisk forespørgsel fra Fløe Ejendomme har tidligere været behandlet i Teknisk Udvalg den 6. december 2012 som led i den daværende kommuneplanrevision. Dengang blev det vurderet, at forespørgslen, på det foreliggende grundlag ikke kunne imødekommes. Området har således beholdt sin anvendelse som landområde og naturområde i Kommuneplan 2013–2025.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortet tv.



Området udgør 2,7 ha og er i dag ubebygget, med undtagelse af landejendommen Vandmøllegård.

### Kommuneplan 2013 - 2025

- Området er udlagt som naturområde (E.L.2 - landområde, naturområde ved Erritsø).
- Hensigten med rammen er at fastholde en anvendelse som naturområde med høj rekreativ værdi.
- Matriklerne nord for Mølleskovvej ligger i byzone og er omfattet af byplanvedtægt nr. 19 (B.19).
- Matriklerne syd for Mølleskovvej ligger i landzone.
- Hele området er udpeget som værdifuldt landskab.
- Området beliggende i landzone er udlagt som landskabspark.
  - Landskabsparker er områder med særlige landskabelige og geologiske værdier. Udpegningen stammer fra Kommuneplan 2009–2021 og opfylder kravet i planlovens § 11a om udpegning af større uforstyrrede landskaber.
- Hele området nord for Mølleskovvej og den nordvestlige del af området syd for Mølleskovvej rummer natur, som er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven (eng). Derudover er en stor del af området udlagt som lavbundsareal.
- En del af området nord for Mølleskovvej påtænkes at indgå i et kommunalt klimatilpasningsprojekt (jf. kortet th.).

- Området ligger i kystnærhedszone.
- Området er støjplaget på grund af nærhed til erhvervsområdet ved Røde Banke.

Området nord og syd for Mølleskovvej ligger i den vestligste ende af det dalstrøg, hvori Erritsø Bæk har sit forløb. Området indgår som en del af et større, sammenhængende dalstrøg, der kan følges fra Vejle Landevej i vest til kysten i Erritsø. Erritsø Bæk området rummer en meget varieret natur i form af eng, mose og overdrev med stor rekreativ værdi. Dertil kommer mange markante gamle hegn og smukke skovbryn. Dalstrøget er et betydeligt landskabsselement, der ligger til grund for udpegningen af landskabsparken omkring Erritsø Bæk. Landskabeligt er der knyttet store oplevelsesværdier til området. Området er med sin bynære beliggenhed et af kommunens mest betydningsfulde grønne områder og ønskes fastholdt som naturområde med høj rekreativ værdi.

Der er således en række forhold der kan tale for, at området udlægges til boligformål, idet disse boliger vil være placeret særdeles naturskønt i en del af Erritsø. De samme landskabs- og naturværdier medfører imidlertid en række udfordringer i forhold til naturbeskyttelsesloven og planlovens bestemmelser om byudvikling i det åbne land. Derudover skal der i en planlægningsfase tages højde for erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A), da erhvervsområdet huser en række virksomheder, der belaster omgivelserne mht. støj.

Udfordringerne gennemgås i det følgende:

#### *Kystnærhedszonen*

Området syd for Mølleskovvej ligger indenfor kystnærhedszonen. Planloven indeholder særlige regler for kommunernes planlægning i kystnærhedszonen. Efter reglerne må der kun inddrages nye arealer i byzone, når der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for det. Det samme gælder, når der planlægges for nye anlæg i landzone. Det vil derfor være en udfordring, at få Naturstyrelsens accept til udvikling af området syd for Mølleskovvej til boligformål, da der skal foreligge en vægtig grund for, at boligerne skal placeres netop her. Praksis for at inddrage landzone i kystnærhedszonen til byzone med henblik på opførelse af boliger, er særdeles restriktiv.

#### *Natur*

Hele området nord for Mølleskovvej og den nordvestlige del af området syd for Mølleskovvej består af eng med høj naturværdi. Dette område er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 på lige fod med Erritsø Bæk.

Naturbeskyttelseslovens § 3 beskytter søer, heder, moser, ferske enge, biologiske overdrev, m.m. samt de beskyttede vandløb imod tilstandsændringer. Lovens sigte er at hindre indgreb i arealer omfattet af naturbeskyttelse. § 3-områder inddraget til byzone før 1992 er imidlertid ikke omfattet af krav om dispensation. Det er i visse tilfælde muligt, at dispensere fra loven, ofte mod kompensation i form af udlæg af erstatningsnatur. Kommunen er myndighed på forvaltning af naturbeskyttelseslovens § 3.

#### *Landskab*

Området er sårbart overfor visuelle påvirkninger i form af byggeri og tekniske anlæg. Områdets naturområder som enge, moser og overdrev er sårbare overfor tilstandsændringer, også terrænændringer. Kommuneplan 2013–2025 indeholder retningslinjer for bevarelsen af landskabelige værdier. Af retningslinje 3.3.1 fremgår det, at de særlige landskabsmæssige, geologiske, naturmæssige og kulturhistoriske kvaliteter i de fire store sammenhængende landskabsparker, i deres helhed skal søges bevaret.

### *Klimatilpasningsprojekt*

Området nord for Mølleskovvej indgår delvist i et påtænkt klimatilpasningsprojekt i Erritsø Bæk (restaureringsprojekt), hvor det overordnede formål er at reducere risikoen for oversvømmelse af renseanlægget og Strandvejen ved Røde Banke. Konkret vil restaureringsprojektet resultere i, at bækken i perioder vil løbe over sine bredder og dermed oversvømme de vandløbsnære arealer. Projektet er et nødvendigt tiltag i forhold til at gøre vandløbet mere robust til at modtage vand fra oplandet.

### *Støj*

Kommuneplanens rammebestemmelser for støj gælder bl.a., når der nyudlægges eller sker ændret anvendelse af arealer til støjfølsom anvendelse i nærheden af veje, jernbaner, støjende fritidsanlæg eller støjende virksomheder. Støjfølsomme områder, der efter planlovens bestemmelser skal sikres mod generende støj, er bl.a. boliger.

Erhvervsområdet mellem Brovadvej og Snaremoosevej (E.E.4A/4B) er det ældste erhvervsområde i Erritsø. Området blev hovedsageligt bebygget i 1980'erne. Områdets virksomheder giver visse støjgener i boligområdet nord for Brovadvej. Støjgenerne stammer fra tung trafik til erhvervsområdet og fra eksisterende virksomheder, der er lokaliseret uheldigt i forhold til boligområdet. Også internt i området er der støjproblemer, som følge af en uheldig blanding af forskellige virksomheder både med hensyn til størrelse og type. Virksomheder af miljøklasser fra 1-6 er beliggende side om side.

Erhvervsrammen E.E.4A giver i dag mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-3. Området rummer dog lovligt etablerede virksomheder i højere miljøklasser, hvor den tilladte støjgrænse er væsentligt højere.

Hvis området nord og syd for Mølleskovvej udlægges til boliger, kan det medføre, at de lovligt etablerede virksomheder i erhvervsområdet syd for Røde Banke påføres udfordringer i forhold til at kunne overholde de vejledende støjgrænser for boliger, som er 45/40/35 dB.

Konkret foreligger der en miljøgodkendelse på Røde Banke 100, der tillader virksomheden at støje 60/60/60 dB. For at et boligbyggeri ved Mølleskovvej kan realiseres, skal det kunne dokumenteres, at de vejledende støjgrænser for boliger kan overholdes, hvilket næppe er realistisk grundet den korte afstand mellem de to arealer.

### *Byplanvedtægt nr. 19 (B.19)*

B.19 inddeler området i zone I, zone II A og B og zone III A og B. Området nord for Mølleskovvej (matr.nr. del af 44d, 112e, 19f og 124) ligger i zone II B, der ifølge B.19 udlægges til grønt område. Områder omfattet af zone II må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som opholdsarealer for bebyggelsen indenfor zone II A (det tilstødende boligområde lige øst for området).

Det er således ikke hensigten med B.19, at området skal bebygges, uagtet at det fremstår som et areal i byzone. Dette er også intentionen med kommuneplanrammen (E.L.2), hvor de bebyggelsesregulerende bestemmelser netop går på, at området skal friholdes for yderligere bebyggelse.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Der skal formodentlig påregnes udgifter til udvidelse af stamvejen (Mølleskovvej).

### **Vurdering:**

Området nord og syd for Mølleskovvej er omfattet af en række forskellige udpegninger og bindinger, hvis formål er at bevare de betydelige natur- og landskabsværdier, som området rummer. Strategisk Planlægning og Plan & Byg vurderer, at der ikke foreligger nogen planmæssig begrundelse for at ændre områdets anvendelse til boligformål.

**Anbefaling:**

Strategisk Planlægning anbefaler,

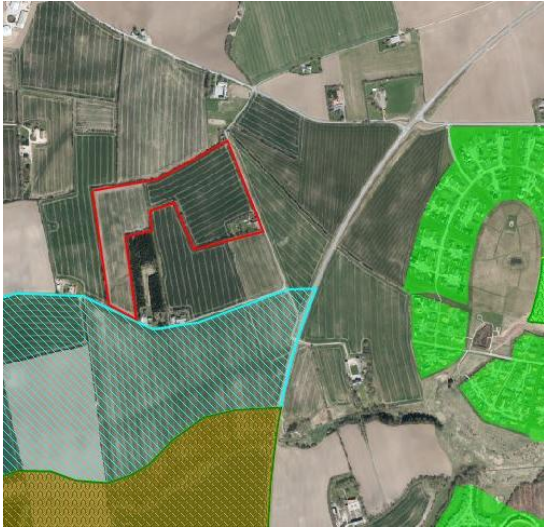
- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om at udarbejde en lokalplan med henblik på byudvikling af området nord og syd for Mølleskovvej.

## Stoustrupvej 35

### Sagsbeskrivelse:

Palle Viuff har anmodet om mulighed for at opføre boliger på Stoustrupvej 35 på matr. nr. 16 a, 16 c og 16 d, 16 g samt del nr. 2 af matr.nr. 11 a Stovstrup, Fredericia Jorder. Det er hensigten at etablere et boligområde bestående af enfamiliehuse (åben-lav) og rækkehuse (tæt-lav) umiddelbart vest for Ydre Ringvej. Arealet ejes af ansøger.

Områdets beliggenhed og afgrænsning er markeret med rødt på kortet.



Ejendommen udgør 11,5 ha.

### Kommuneplan 2013-2025

- Området er udlagt som jordbrugsområde (H.L.4A – Jordbrugsområde ved Bredstrup og Kongsted).
- Området ligger i landzone.

### Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

### Vurdering:

I Kommuneplan 2013-2025 er der udlagt et stort område til boligformål syd for Stoustrupvej 35 (V.B.12 - Himmerigshuse). Området dækker trekanten mellem Vejle Landevej, Skærbækvej og Vejlevej samt et areal nord for Vejlevej langs Ydre Ringvej (brun skravering på kortet).

I forlængelse af Himmerigshuse er der udpeget et perspektivområde, der er afgrænset mod nord af Tuevej. Et perspektivområde indikerer, hvor der forventes at skulle ske en udvikling, ud over den gældende planperiode som dækker 12 år (blå skravering på kortet). Området er dermed ikke rammelagt.

Stoustrupvej 35 ligger lidt nord for Tuevej, hvoraf enkelte af de tilknyttede matrikler har forbindelse med Tuevej, mens resten ligger i forlængelse af Stoustrupvej.

Fredericia Kommune har intention om at udlægge 4 nye boligområder i kommuneplanen. Da kommunens rummelighed til boliger ikke må øges, vil vi skulle afstå andre arealer udlagt til boligformål i kommuneplanen. Det ene af områderne vil være Himmerigshuse (ramme V.B.12).

I Kommuneplan 2013-2025 er der en retningslinje for arealer til byudvikling (2.5.1). Af retningslinjen fremgår det, at der skal skabes sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land og nye arealudlæg skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byer og tages i brug indefra og udefter.

Stoustrupvej 35 ligger uden sammenhæng til øvrig bebyggelse.

Skulle Himmerigshuse blive bebygget og perspektivområdet blive inddraget i en fremtidig kommuneplan, vil det ligge udenfor den kommende planperiodes tidshorisont på 12 år, før der kan skabes en sammenhæng mellem Stoustrupvej 35 og en eksisterende bebyggelse.

Der foreligger derfor ingen planmæssig begrundelse for at ændre området anvendelse til boligformål.

**Anbefaling:**

Strategisk Planlægning anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om byudvikling på ejendommen Stoustrupvej 35.



## Herslev (syd for Herslev)

### Sagsbeskrivelse:

LIFA Landsinspektører A/S har på vegne af ejeren Klaus Mørk Andersen anmodet om udarbejdelse af en lokalplan for matr. nr. 10 u, Herslev by, Herslev. Området ligger syd for Herslev og vest for Herslev Skole. Sigtet med lokalplanen er at give mulighed for at etablere et boligområde til tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

LIFA Landinspektører A/S motiverer anmodningen om igangsætning af lokalplanarbejdet med, at skolen i Herslev nu er lukket, og der derfor ikke er brug for arealet, der er udlagt hertil. Ejeren ønsker derfor, at plangrundlaget ændres, så der bliver mulighed for at etablere boliger. Ejeren finder, at matriklen ligger som en naturlig forlængelse af Herslev, mellem et nyere boligområde og den nedlagte skole. Med attraktive byggegrunde, der understøtter udviklingen af landsbyen, vil det nye boligområde, forhåbentlig være med til at øge bosætningen.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortet. Illustrationsplanen viser, hvordan ansøger forestiller sig, at området kan udvikles til boligformål.



Området udgør 6,8 ha og anvendes til landbrugsformål.

### Kommuneplan 2013 – 2025

- Området er udlagt til hhv. jordbrugsområde (H.L.1A – Jordbrugsområde vest for Elbodalen) og til offentligt formål (H.O.2 – Område til offentlige formål, Herslev Skole).
- Området ligger i landzone.
- En stor del af området ligger indenfor kirkebyggelinjen omkring Herslev Kirke og indenfor Herslev Kirkes omgivelser.
- Den nordøstligste del af området er omfattet af beskyttelseslinjen som et fredet fortidsminde ved kirken.
- En del af området er udlagt som værdifuldt landskab, mens hovedparten af området er udlagt som værdifuldt landskab (buffer).

- Den vestlige del af området er udlagt som økologisk forbindelse.
- Den sydvestligste del af området er udlagt som beskyttet natur (mose).

Området som ønskes lokalplanlagt, er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål (H.O.2.) med anvendelse til skole og idrætsanlæg og landbrugsformål (H.L.1A).

Af kommuneplanens fremgår det, at H.L.1As anvendelse som jordbrugsområde med naturværdier og landskabsværdier skal fastholdes. Af de bebyggelsesregulerende bestemmelser fremgår det, at der ikke kan ske yderligere udstykning af grunde til selvstændig bebyggelse. Der kan dog gives tilladelse til ombygning af og tilbygning til eksisterende boliger mv., under forudsætning af at byggeriet tilpasses omgivelserne bedst muligt. Det fremgår ligeledes, at H.O.2. skal fastholde sin karakter af område til offentlige formål, skole, børnehave og lignende funktioner, der kan indpasses i området, uden at det ændrer karakter.

Området er desuden omfattet af lokalplan 146 for boligområde i Herslev, hvori området dels er udlagt til skole og idrætsanlæg og dels som landbrugsareal.

En del af matrikel nr. 10 u er udlagt som værdifuldt landskab, mens hovedparten af området er udlagt som værdifuldt landskab (buffer). Området er også udlagt med økologiske forbindelser. Endelig er hovedparten af matrikel 10 u omfattet af kirkebyggelinjen omkring Herslev Kirke. Kirkebyggelinjen har til formål, at sikre hensynet til kirkens landskabelige beliggenhed eller samspil med landsbymiljøet.

I Herslev er der allerede udlagt områder til boligformål i den gældende kommuneplan (H.B.4 og H.B.5) Arealerne udgør sammenlagt ca. 5 ha og har en rummelighed på ca. 37 åben-lav og tæt-lav boliger. Områderne er endnu ikke lokalplanlagte.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

#### **Vurdering:**

Området ligger indenfor kirkebyggelinjen omkring Herslev Kirke. Det betyder, at der ikke kan opføres boliger indenfor denne linje, uden at Haderslev Stift har accepteret det

En del af matrikel nr. 10u er udlagt som værdifuldt landskab, mens hovedparten af området er udlagt som værdifuldt landskab (buffer). Området er også udlagt med økologiske forbindelser og rummer et område med beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens §3.

Ifølge kommunens nyeste opgørelse over rummelighed til boliger (jan. 2016) er der en restrummelighed i Herslev, Pjedsted og Bredstrup på i 228 boliger. Samlet set vurderes restrummeligheden for boliger i Kommuneplan 2017 - 2029 at svare nogenlunde til, hvad der er brug for i planperioden.

Da ønsket om at udvikle matr. nr. 10 u til boligformål ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, og da der er en stor restrummelighed i de eksisterende boligudlæg, herunder de udlagte boligområder i Herslev som endnu ikke er udnyttet (H.B.4 og H.B.5), vurderes det, at der p.t. ikke er behov for yderligere arealer til boligformål i Herslev i denne planperiode.

Sammenfattende er det vurderet, at der ikke på nuværende tidspunkt kan tilvejebringes en planlægningsmæssig begrundelse for at udlægge området til boligformål.

Strategisk Planlægning og Plan & Byg finder, at en ændring af planlægningen for anvendelse af området syd for Herslev, hvorved områdets anvendelse ændres til boligformål, bør ses i et større perspektiv, som omhandler udviklingen af hele Herslev by. En udarbejdelse af et plangrundlag, som imødekommer forespørgslen, vil være mest hensigtsmæssigt, hvis der gives mulighed for at se på Herslev i et samlet, helhedsmæssigt perspektiv med det formål, at skabe en sammenhængende plan for udviklingen i hele landsbyen.

**Anbefaling:**

Strategisk Planlægning anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om mulighed for etablering af boliger på matr. nr. 10 u, Herslev by, Herslev i forbindelse med kommuneplanrevisionen,
- at der udarbejdes en ny samlet udviklingsplan for hele Herslev i den kommende planperiode (Kommuneplan 2017-2029), i hvilken forbindelse det afklares, om anmodningen om udarbejdelse af lokalplan kan imødekommes.

## Egeskov

### Sagsbeskrivelse:

Henrik Klavsen opfordrer Fredericia Kommune til at lave en kommunal udstykning i Egeskov/Bøgeskov, da der ikke er mange ledige byggegrunde tilbage. Han fremhæver, at det vil løfte området og bidrage til kommunens bosætningsstrategi. Helt konkret efterspørges det, at kommunen foretager en hel eller delvis kommunal udstykning i mindre byggegrunde af rammeområdet T.B.3. Jorden ejes af hhv. Bjerrisgaard Consult ApS og Søren Ladegaard.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortet.



Området udgør 6,3 ha.

### Kommuneplan 2013-2025

- Området er udlagt til boligformål (T.B.3 – Boliger ved Dalsgård), men er endnu ikke lokalplanlagt.

Ifølge kommunens nyeste opgørelse over rummelighed til boliger (jan. 2016), er der en restrummelighed i Egeskov på i alt 68 boliger.

- To grunde ved Rødtjørnevej er endnu ubebyggede i Lokalplan 167 - Boligområde i Egeskov (rammeområde T.B.1).
- Et område ved Egeskov Bygade er lokalplanlagt (LP 277 - Boligområde ved Egeskov Bygade), men endnu ikke udstykket. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 16 tæt/lav boliger (rammeområde T.B.2 ).
- Rammeområde T.B.3 er endnu ikke lokalplanlagt (se kortet). Området har en rummelighed på 50 åben-lav / tæt-lav boliger.

Der er ingen rummelighed til boliger i Bøgeskov.

### Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

### Vurdering:

For at kunne imødekomme anmodningen om en kommunal udstykning af rammeområde T.B.3, vil det kræve, at kommunen opkøbte jorden, og at der blev udarbejdet et en lokalplan for området.

Kommuneplanen angiver rammerne for, hvad de enkelte arealer i kommunen kan anvendes til. I den gældende Kommuneplan 2013-2025 er der mulighed for at etablere 68 boliger i Egeskov. Det ligger derimod udenfor kommuneplanens formål at sikre, at boligudbygningen rent faktisk finder sted. Forslaget kan derfor ikke behandles i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

Som svar på forslaget kan det meddeles, at Fredericia Kommune på nuværende tidspunkt ikke har planer om køb af jord i Egeskov med henblik på udstykning af byggegrunde. Der pågår dog et arbejde med en boligplan for Fredericia Kommune, hvori det vurderes, om kommunen skal opkøbe og byggemodne arealer for at fremme kommunens bosætningsstrategi. Om Egeskov indgår i disse overvejelser er på nuværende tidspunkt for tidligt at svare på.

**Anbefaling:**

Strategisk Planlægning anbefaler,

- at forespørgslen om en kommunal udstykning af rammeområde T.B.3 udgår af kommuneplanrevisionen og henvises til arbejdet med den kommende boligplan.