

Bilag 3. Genbehandling af forespørgsel om arealudlæg på Mølleskovvej til boligformål

Byrådet traf den 2. maj 2016 beslutning om, hvilke af de indkomne forslag til kommuneplanrevisionen, der skulle søges indarbejdet i Kommuneplan 2017-2029.

I den forbindelse blev samtlige forslag behandlet som selvstændige sager med dertil hørende sagsbeskrivelse, vurdering af økonomiske konsekvenser, faglig vurdering samt anbefaling. Det var samlet i et sagsbilag.

Grundet nye forhold i sagen sendes forespørgslen vedrørende Mølleskovvej 49 og området nord og syd for Mølleskovvej (Mølleskovvej 51) nu til genbehandling i Byrådet. De nye forhold i sagen har resulteret i en ny vurdering og indstilling.

Som baggrundsnotat følger nedenfor den oprindelige gennemgang af de to områder.

Indholdsfortegnelse	Side
Mølleskovvej 49	2-3
Nord og syd for Mølleskovvej (Mølleskovvej 51)	4-7

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 (Mølleskovvej 51)

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 19f, 124, 112e 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 udpegnings 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.
- Stort set hele området er udlagt som økologisk forbindelse.

- 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 landskabsэлемент, 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 Erhvervsstyrelsens 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 (restaureeringsprojekt), hvor det overordnede formål er at reducere risikoen for oversvømmelse af renseanlægget og Strandvejen ved Røde Banke. Konkret vil restaureeringsprojektet 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 Snarelosevej (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.