

FREDERICIA
K O M M U N E



byudviklingsområder

I FREDERICIA KOMMUNE 2017

.....

NOTAT OM BOLIGUDBYGNING OG
FORSLAG TIL JUSTEREING AF UDLÆG
MED AFSÆT I LKM



BYUDVIKLINGSOMRÅDER

I FREDERICIA

Fredericia Kommune har i "Forslag til Kommuneplan 2017-2029" udlagt en række nye arealer til boliger. Erhvervsstyrelsen har gjort indsigelser imod tre af de udlagte områder på grund af landskabsinteresser og områdernes beliggenhed inden for kystnærhedszonen. Notatet her giver en landskabsfaglig vurdering af de tre byudviklingsområder, dels med henblik på at justere de eksisterende udpegninger af bevaringsværdige landskaber, og dels med henblik på at udpege de tre områder som udviklingsområder i forhold til de nye muligheder i planloven.

BYUDVIKLING I FREDERICIA





I de tre udlagte byudviklingsområder: Sønderskov (E.B. 18), Mølleskovvej Vest (E.B. 17) og Mølleskovvej Øst (E.B. 21 Røde Banke) har Erhvervsstyrelsen gjort indsigelser, da områderne delvist er beliggende inden for de eksisterende udpegninger af bevaringsværdige landskaber i Fredericia Kommune. Områderne er også beliggende inden for kystnærhedszonen.

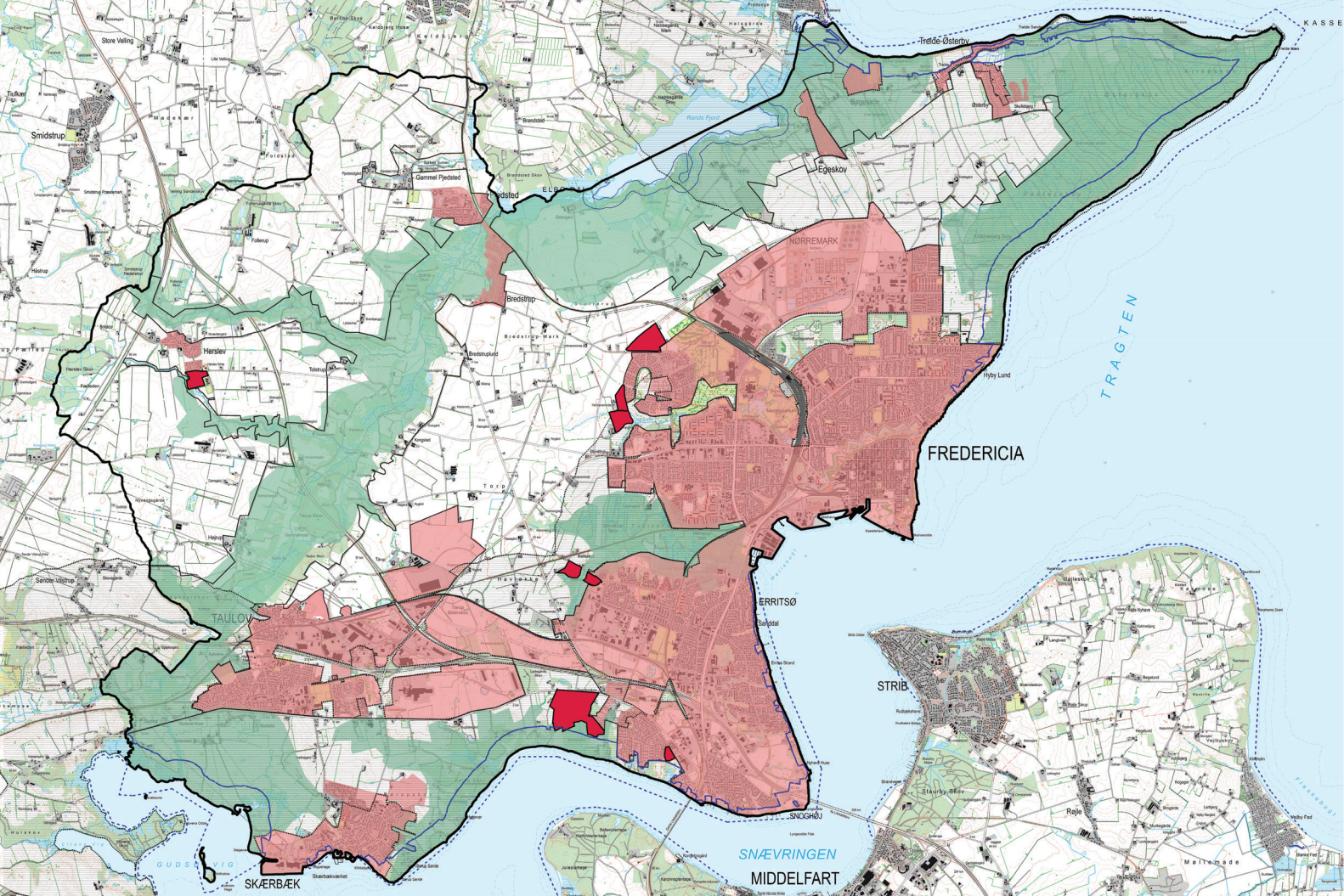
I notatet her gives en landskabsfaglig vurdering af de tre byudviklingsområder på baggrund af en gennemført landskabskarakterkortlægning (LKM). Herunder forslag til justering af udpegningen af bevaringsværdige landskaber og forslag til at justere afgrænsningen af de udlagte byudviklingsområder på baggrund af de landskabelige forhold og hensynet til kystlandskabet.

UDVIKLINGSOMRÅDER

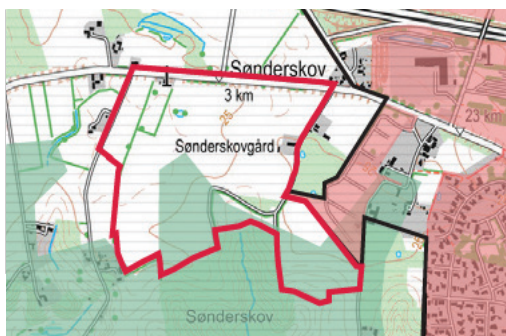
Revisionen af planloven giver mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder i kystnærhedszonen til byudvikling. Udviklingsområderne kræver ikke en særlig begrundelse for den kystnære placering, men områderne må ikke rumme særlige landskabelige, natur- eller miljømæssige interesser. Udpegning af udviklingsområder skal ske via et landsplandirektiv.

Hæftet her indeholder analyser af kystlandskabets landskabsværdier i de områder, hvor der ønskes nye udviklingsområder. Analyserne skal indgå i en samlet interesseafvejning, der udover de landskabelige vurderinger også skal indeholde vurderinger af natur- og miljøinteresser, herunder Grønt Danmarkskort.

Byzone	
Byudlæg i Kommuneplanforslag 2017	
Eksisterende afgrænsning af bevaringsværdigt landskab	
Kystnærhedszone	
Strandbeskyttelseslinje	



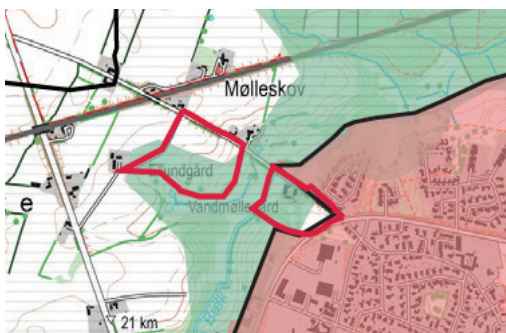
DE 3 OMRÅDER DER GENNEMGÅS I NOTATET:



Sønderskov (E.B. 18)



Sønderskov (E.B. 18) set fra Kolding Landevej mod syd.



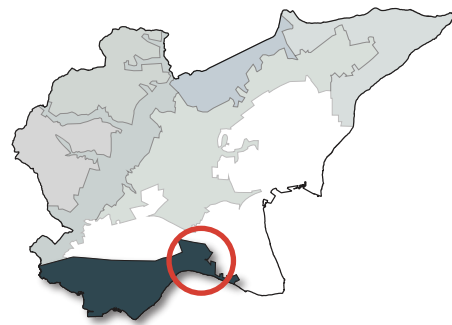
**Mølleskovvej Vest (E.B. 17)
og Mølleskovvej Øst (E.B. 21)**



Mølleskovvej Vest (E.B. 17) set fra Mølleskovvej mod sydvest.

Sønderskov

Sønderskov byudviklingsområde (E.B. 18) ligger i kommunens sydlige del i landskabskarak-terområdet Skærbæk Kystlandskab. Området ligger inden for kystnærhedszonen og i til-knytning til et nyere byudviklingsområde. Rammeområdet er i Kommuneplanforslaget på 37 ha, og det er vurderet til at kunne rumme ca. 310 boliger.

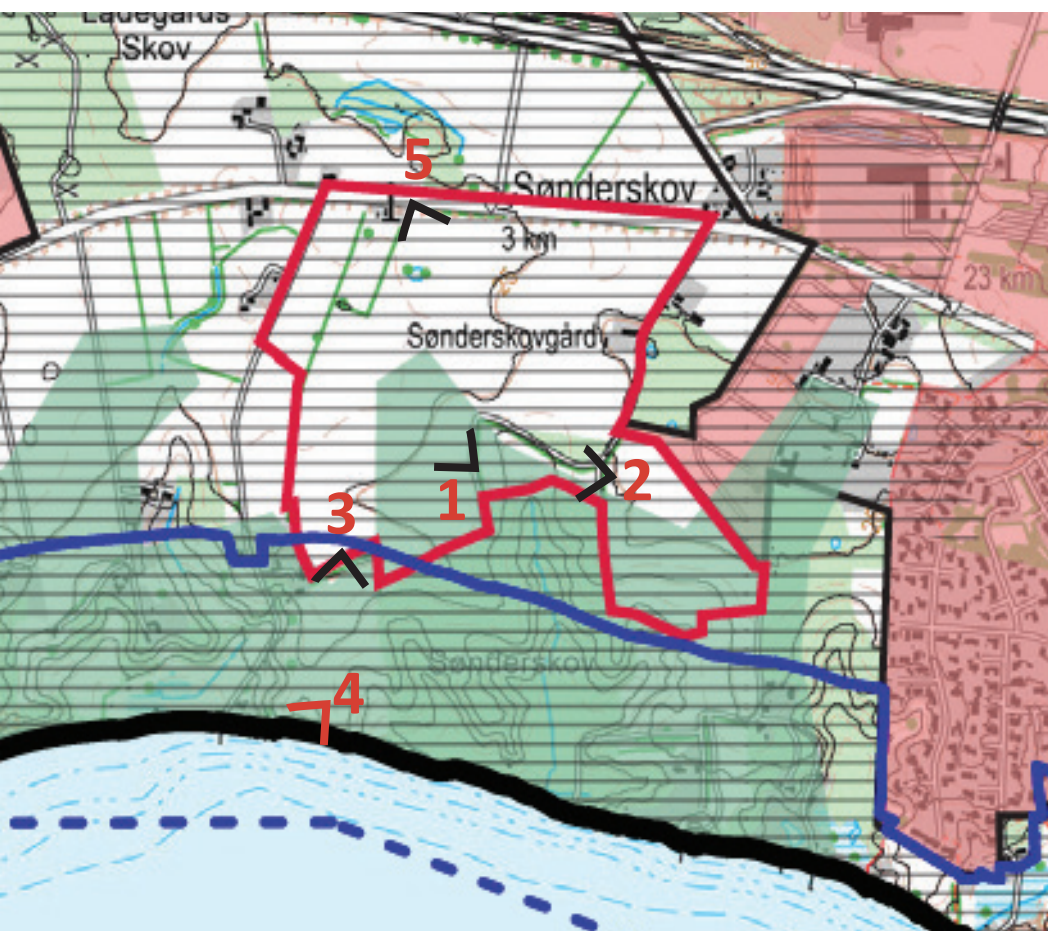


LANDSKABET I SKÆRBÆK KYSTLANDSKAB

Sønderskov Byudviklingsområde ligger i Skærbæk Kystlandskab. Skærbæk Kystlandskab er kendetegnet ved at være et sammensat kystnært landskab med højtliggende dyrkede moræneflader, der møder de skovklædte fligede kystskrænter med ekstensive arealer. De jævne landbrugsflader er inddelt med levende hegn, der går vinkelret på Kolding Landevej. Hegnene og de markante kystskove rammer markerne ind. I de kystnære områder er terrænet bakket og ofte skovklædt. Bebyggelsen i området er gårde som ligger oppe på fladen eller mindre ejendomme og huse i det bakkede kystlandskab. Landskabet er i middel skala og er rumligt afgrænset af Kolding Landevej og Taulov Erhvervsområde samt bykanten mod øst ved Snoghøj. I området skal man ofte helt tæt på kysten for at opnå visuel kontakt til vandet på grund af de store kystskove.

LANDSKABET I SØNDERSKOV

Sønderskov afgrænses mod nord af Kolding Landevej, mod øst af den nyere bebyggelse Argentinervej og et mindre skovområde, mod syd af Sønderskov og et levende hegn og mod vest grænser det op til de åbne marker. Området fremstår som en åben jævn landbrugsflade i tæt samspil til de markante skovbryn. Terrænet længst mod sydøst i området er skrånende mod kysten og er mere varieret. Området rummer enkelte levende hegn vinkelret på Kolding Landevej. Centralt i området forløber et dige med et levende hegn, der adskiller et let kuiperet område nord for skoven Sønderskov. Længst mod sydvest er et levende hegn. Syd for hegnet er der udsigt over vandet, dog begrænset af Børup Klint. Kysten syd for området og vest for Sønderskov er en karakteristisk kystklint med stor geologisk og landskabelig værdi.



- Byzone 
- Byudlæg i Kommuneplanforslag 
- Eksisterende afgrænsning af bevaringsværdigt landskab 
- Kystnærhedszone 
- Strandbeskyttelseslinje 
- Fotovinkler 

1



2



3



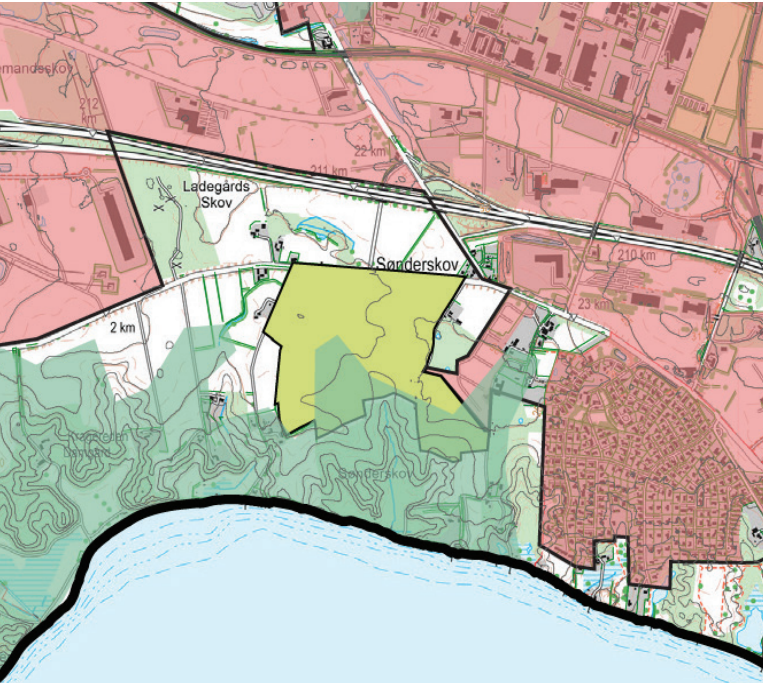
FOTO

1. Området set fra sydøst mod nordvest. Den eksisterende udpegning af bevaringsværdigt landskab ligger i en tunge ud på markfladen (se kort A side 6) og dækker ca. halvdelen af området på fotoet. Udpegningen har i dag ikke en afgrænsning, der følger landskabets terræn eller karaktergivende elementer.
2. Syd for det levende hegn centralt i området bliver terrænet mere varieret og orienteret mod kysten. Området er i dag kun delvist omfattet af udpegningen af bevaringsværdigt landskab.
3. Sydvest for byudviklingsområdet er der udsyn til vandet.
4. Børup Klint vest for Sønderskov og syd for byudviklingsområdet er en ca. 15 meter høj klint.

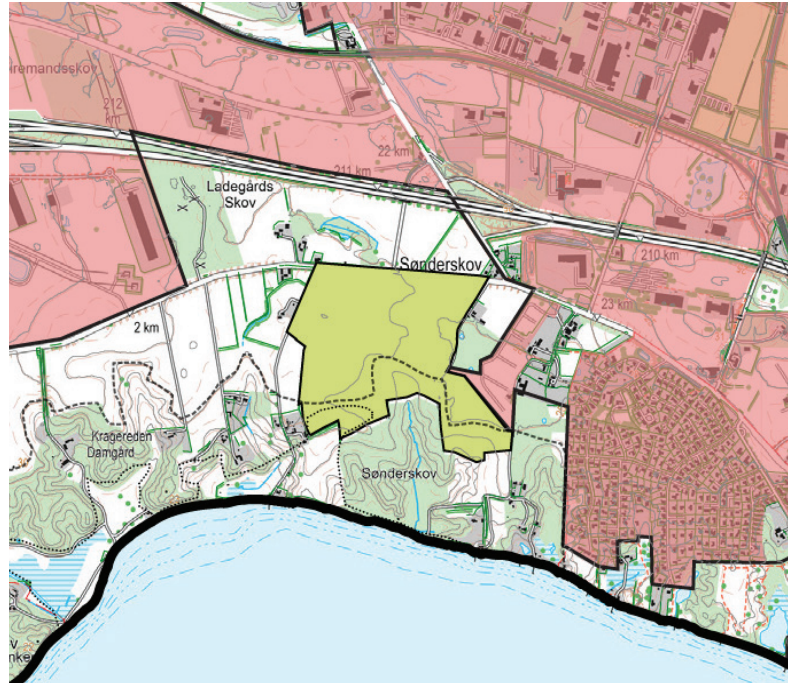
4



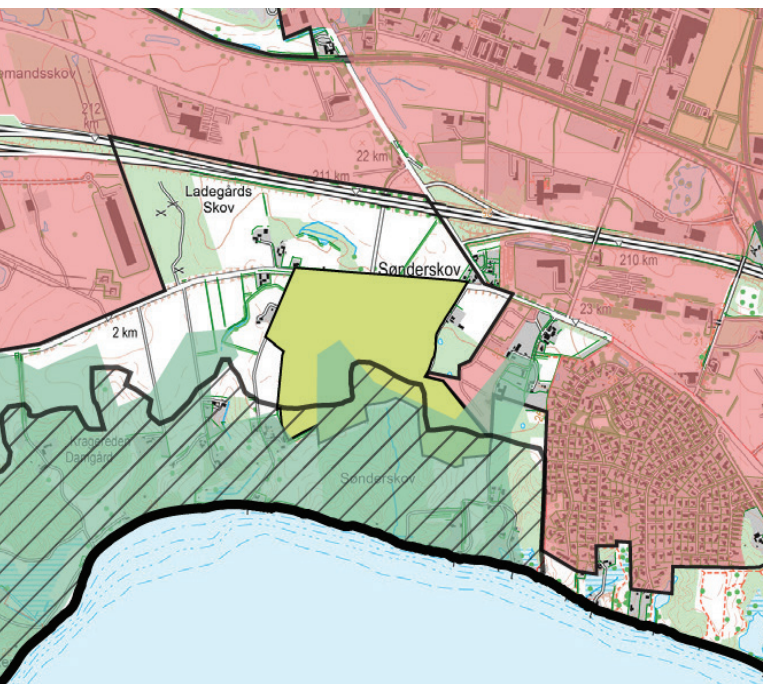
A



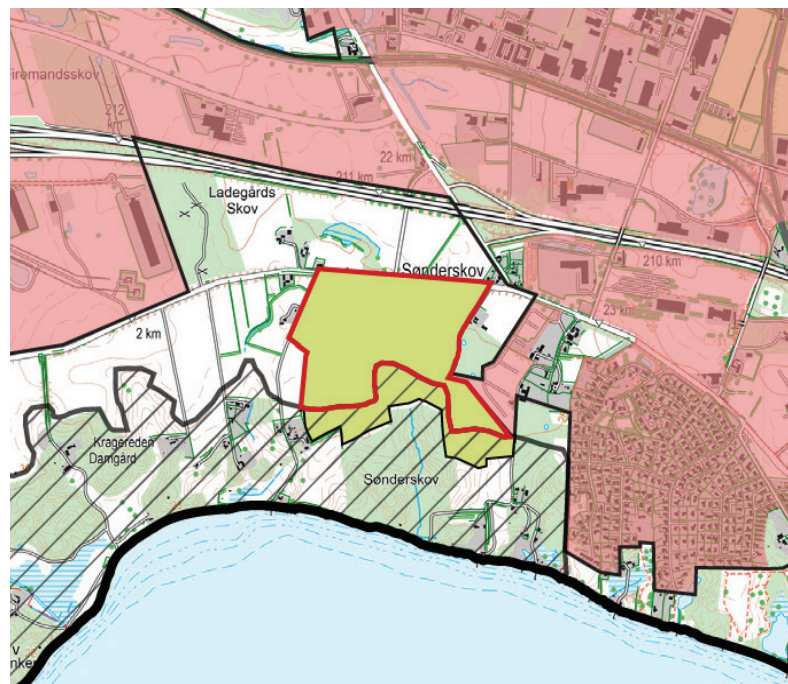
B



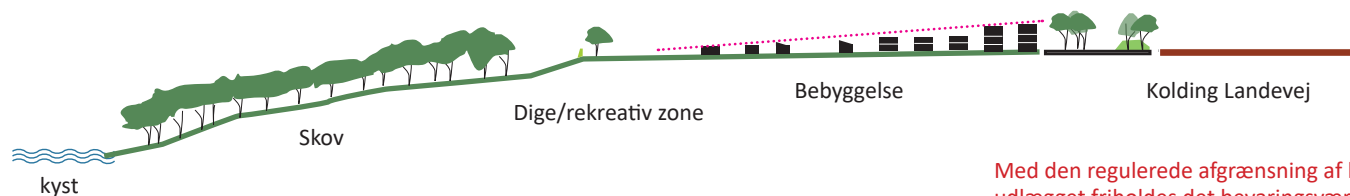
C



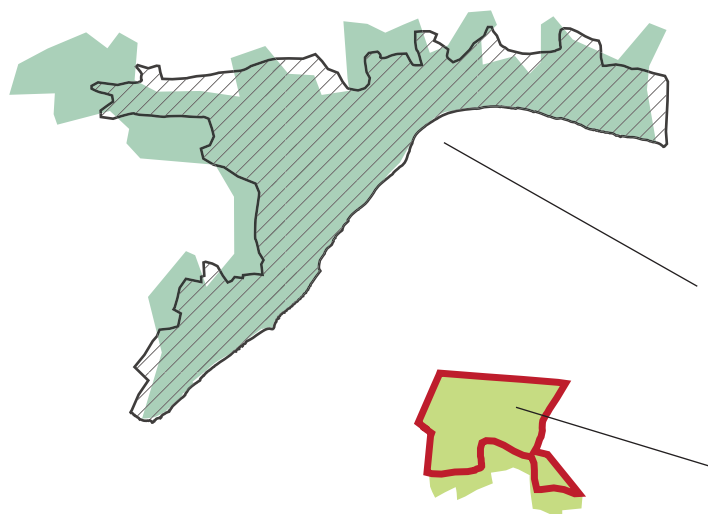
D



PRINCIPSNIT



Med den regulerede afgrænsning af byudlægget friholdes det bevaringsværdige kystlandskab for ny bebyggelse, og der holdes afstand til områdets værdifulde landskabselementer



VURDERING AF SØNDRERSKOV (E.B. 18)

Kort A. Udpegningen af bevaringsværdigt landskab (vist med grønt på kortene) ligger i dag i en tunge midt ude på markfladen, og har ikke en afgrænsning, der følger landskabets terræn eller karaktergivende elementer.

Kort B. De kystnære landskabsværdier er vist med afgrænsningen af kystforlandet. Den stiplede linje viser der, hvor terrænet "knækker" og landskabet er orienteret imod kysten. Den prikkede linje viser, hvor der er visuel kontakt til vandet fra kystlandskabet.

Kort C. På baggrund af LKM foreslås det bevaringsværdige landskab justeret, så det følger terrænet i kystlandskabet, og friholder de skrånende kystorienterede områder. Der holdes afstand til områdets karaktergivende elementer: De kystnære skove, skovbryn og det levende hegn centralt i området, så disse fortsat kan opleves i området.

Kort D. På baggrund af LKM foreslås byudviklingsområdet reduceret mod syd, så det ikke ligger inden for den nye foreslåede udpegning af bevaringsværdigt landskab, og så de nye bebyggelser ikke vil være synlige fra vandsiden. Byudviklingsområdet er reduceret fra 37 ha til 28 ha.

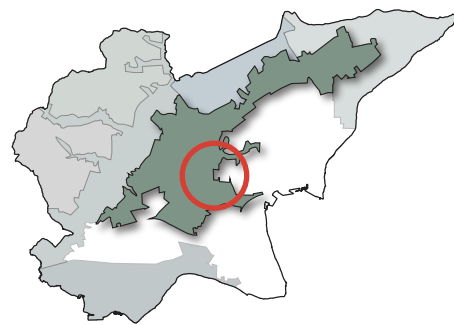
Byzone	■
Byudlæg i Kommuneplanforslag 2017	■
Revideret afgrænsning af byudlæg	—
Eksisterende afgrænsning af bevaringsværdigt landskab	■
Revideret afgrænsning af bevaringsværdigt landskab	
Kystforland orienteret mod kysten	- - - -
Kystforland med synlig vandflade	•••••



5 Byudviklingsområdet set fra Kolding Landevej og afgrænset af store skove og levende hegn

Mølleskovvej

Byudviklingsområderne Mølleskovvej Vest (E.B. 17) og Mølleskovvej Øst (E.B. 21 - Røde Banke) ligger i landskabskarakterområdet Fredericia Morænelandskab og inden for kystnærhedszonen. Områderne ligger i Fredericias vestlige bykant tæt på den grønne kile med Erritsø Bæk og Hannerupskovene. Rammeområderne er i Kommuneplanforslaget på henholdsvis 5 og 3 ha, og de er vurderet til at kunne rumme ca. 29 og 40 boliger.



LANDSKABET I FREDERICIA MORÆNELANDSKAB

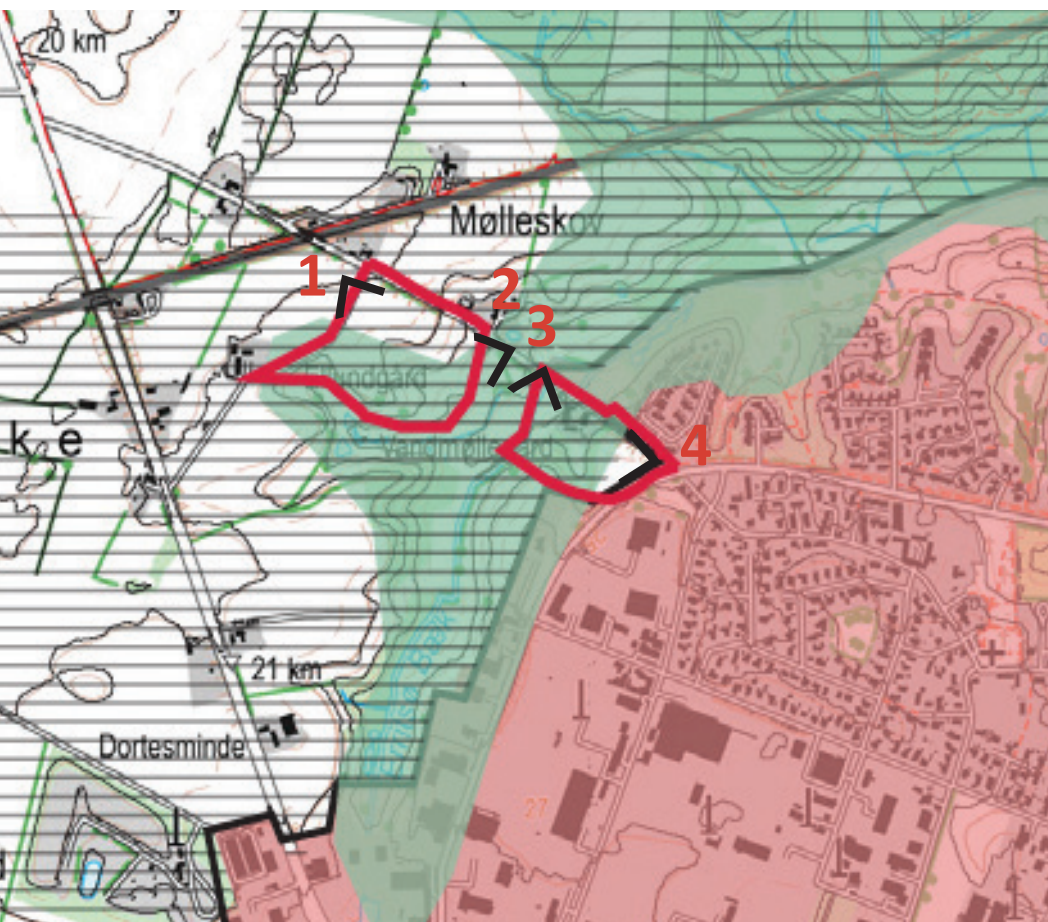
Mølleskovvej byudviklingsområder er beliggende i karakterområdet Fredericia Morænelandskab. Fredericia Morænelandskab er kendetegnet ved store opdyrkede marker med intensivt landbrug. Terrænet er generelt højtliggende og jævnt, og området fremstår åbent og uden ret meget bevoksning og skov, dog opdeles markerne flere steder af levende hegn. De ofte mellemstore til store gårde ligger spredt ud på landbrugsfladen langs vejene.

Byudviklingsområderne er delvist beliggende i den grønne kile omkring Erritsø Bæk og Himmerigs-, Hannerup- og Fuglsang Skov, der er et kontrasterende delområde i Fredericia Morænelandskab. Her er landskabet mere ekstensivt med græsningsarealer, rekreativ skov og enkelte gårde og parcelhuse beliggende ud til Mølleskovvej.

LANDSKABET I MØLLESKOVVEJ VEST OG ØST

Mølleskovvej Vest ligger syd for jernbanen og er mod nord afgrænset af Mølleskovvej, af åbne marker mod vest og mod øst og syd strækker det sig ned i de lavtliggende engarealer omkring Erritsø Bæk. Størstedelen af området er opdyrket markflade, mens de sydlige og østlige dele fremstår som ekstensive græsningsarealer.

Mølleskovvej Øst er mod nord afgrænset af Mølleskovvej, mod vest af Erritsø Bæk, mod øst af vejen Røde Banke og af et industri kvarter og bykanten. Området indeholder ejendommen Vandmøllegård og skovområder mod syd. Mod øst danner terrænet et tydeligt plateau, der opleves som en del af den eksisterende by. Længere mod vest skråner området mod Erritsø Ådal og består her af ekstensive græsningsarealer omkring bækken.



Byzone

Byudlæg i Kommuneplanforslag

Ekisterende afgrænsning af bevaringsværdigt landskab

Kystnærhedszone

Fotovinkler

1



2



3

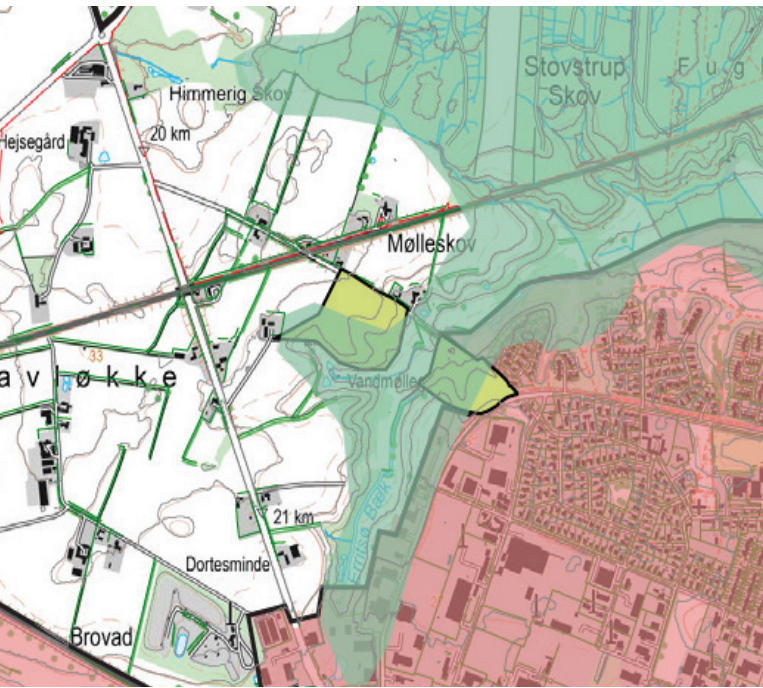
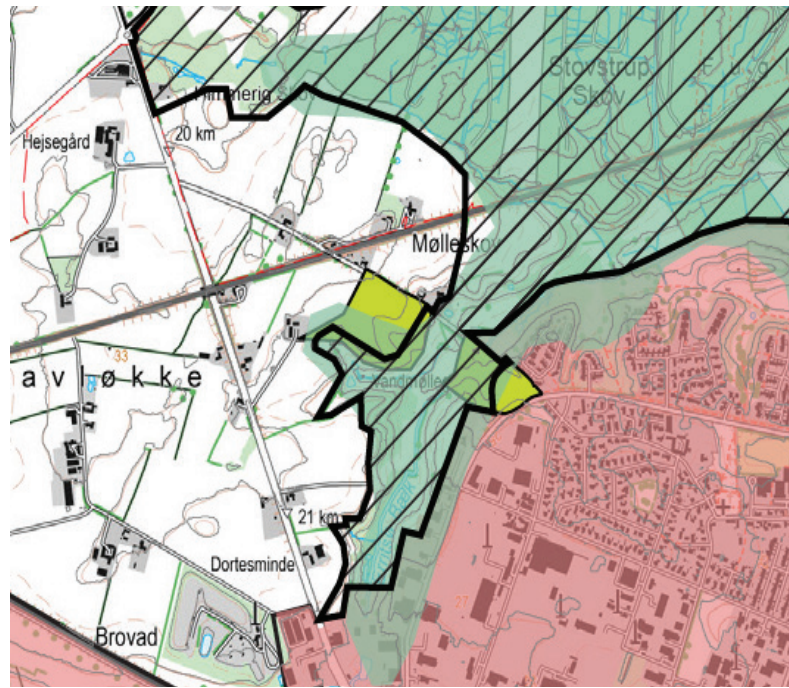
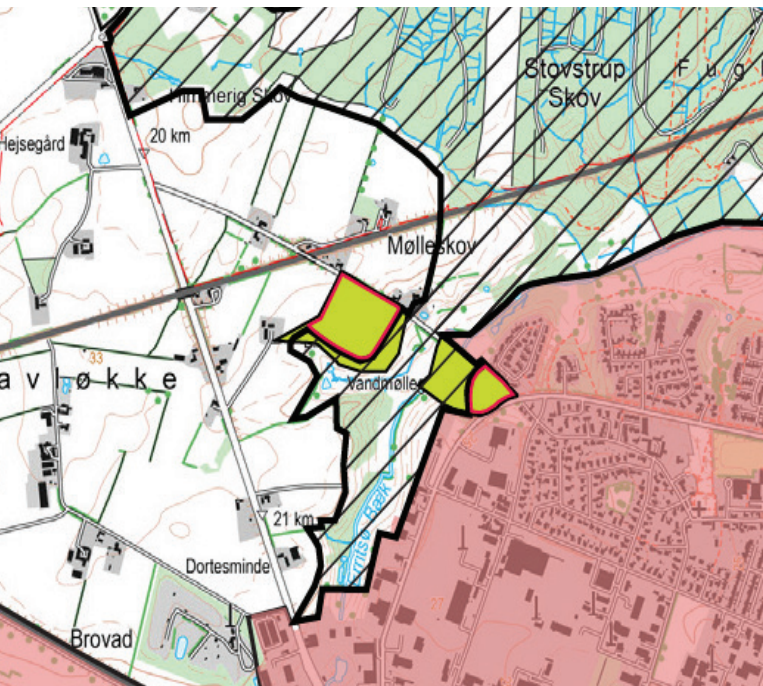


4



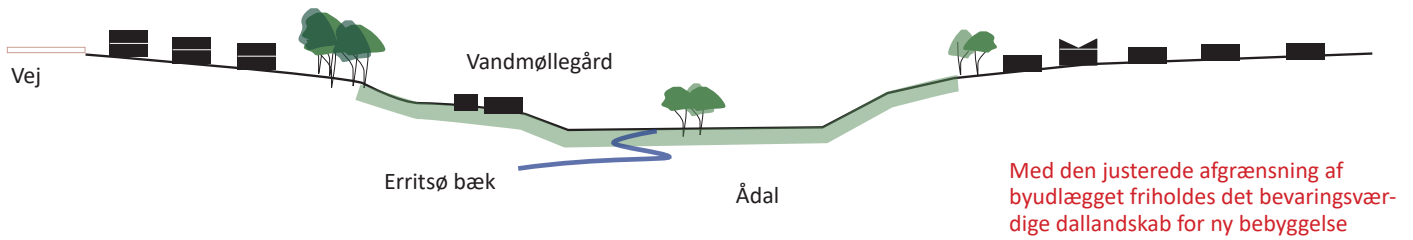
FOTO

1. Det vestlige område set fra Mølleskovvej mod sydøst. Den eksisterende udpegning af bevaringsværdigt landskab ligger i dag i en tunge ud på markfladen, og har ikke en afgrænsning der følger landskabets terræn eller karaktergivende elementer.
2. De ekstensivt dyrkede arealer om Erritsø Bæk i det vestlige område.
3. De ekstensivt dyrkede arealer om Erritsø Bæk i det østlige område.
4. Det højtliggende plateau tættest på bykanten afgrænses af et markant levende hegn mod Erritsø Ådal.

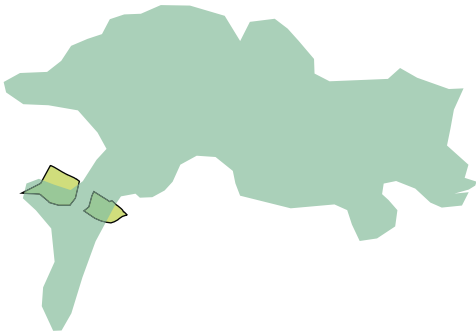
A**B****C**

- Byzone
- Byudlæg i Kommuneplanforslag 2017
- Revideret afgrænsning af byudlæg
- Eksisterende afgrænsning af bevaringsværdigt landskab
- Revideret afgrænsning af bevaringsværdigt landskab

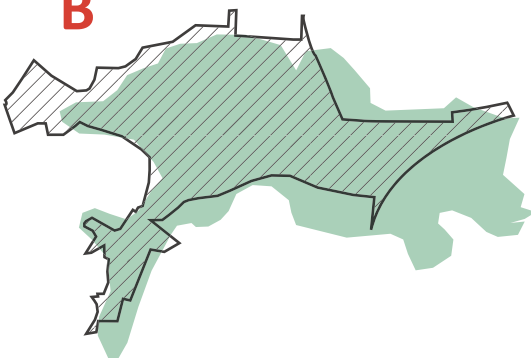
PRINCIPSNIT



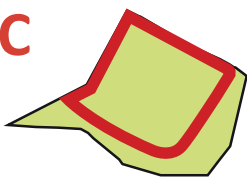
A



B

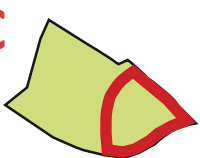


C



Mølleskovvej Vest

C



Mølleskovvej Øst

VURDERING MØLLESKOVVEJ VEST (E.B. 17)

Kort A. Udpegningen af bevaringsværdigt landskab ligger i dag i en tunge midt ude på markfladen i Mølleskovvej Vest. Udpegningen har ikke en afgrænsning, der følger landskabets terræn eller karaktergivende elementer.

Kort B. På baggrund af LKM foreslås afgrænsningen af det bevaringsværdige landskab justeret, så det følger terrænet omkring Erritsø Ådal, der er et af de karakteristiske dalstrøg i Fredericias bykant. Området foreslås afgrænset, så det følger overkanten af dalstrøget og friholder de ekstensive engarealer omkring bækken. Herved sikres oplevelsen af hele ådalens terrænform, og overgangen mellem ådalen og de omkringliggende marker.

Kort C. På baggrund af LKM foreslås Mølleskovvej Vest reduceret, så det følger dallandskabets overkant og friholder hele ådalens terrænform. Det reducerede byudviklingsområde er ikke en del af det nye foreslåede bevaringsværdige landskab. Byudviklingsområdet er reduceret fra 5 ha til 3 ha.

VURDERING MØLLESKOVVEJ ØST (E.B. 21)

Kort A. Udpegningen af bevaringsværdigt landskab dækker i dag det meste af Mølleskovvej Øst. Udpegnings afgrænsning går dog over det østlige plateau, og følger ikke landskabets terræn eller karaktergivende elementer her.

Kort B. På baggrund af LKM foreslås afgrænsningen af det bevaringsværdige landskab justeret, så det følger terrænet omkring Erritsø Ådal og områdets karaktergivende landskabselementer. Grænsen foreslås placeret i det markante levende hegn, der løber på overkanten af dalstrøget og adskiller plateauet i bykanten med ådalen omkring Erritsø Bæk.

Kort C. På baggrund af LKM foreslås Mølleskovvej Øst reduceret til kun at omfatte det åbne plateau i den eksisterende bykant. Plateauet opleves ikke som en del af dalstrøget, men mere som en del af bykanten. Det reducerede byudviklingsområde er ikke en del af det nye foreslåede bevaringsværdige landskab. Byudviklingsområdet er reduceret fra 3 ha til 0,8 ha.

