

# Landskabsvurdering af nyt boligområde ved Gl. Færgevej 61





## PROJEKTBESKRIVELSE

Projektområdet ligger på Gl. Færgevej 61 i Snoghøj, nord for Snoghøjparken i kommunens sydlige del tæt på Lillebælt.

Projektet omfatter forslag om udbygning af tæt-lave boliger ved Gl. Færgevej 61 i max. 2 etager (8,5 m) med enten 1,5 eller 2 p-pladser til hver bolig. Projektet er tænkt som en etapevis udbygning, hvor den eksisterende ejendom bibeholdes i fase 1, og hvor hele området udnyttes til boliger i fase 2. De to planer er dog ikke ens, hvad angår bebyggelsen i det sydvestlige hjørne.

Landskabsnotatet skal indgå som et baggrundsnotat til lokalplanlægningen og redegøre for:

- Landskabelig afgrænsning af slugt/lavning/skrænt
- Bevaringsværdi af eksisterende beplantning
- Visuel påvirkning af kystlandskabet
- Adgangsvej til området
- Stiforbindelse gennem området

1



### Projektforslag 1

Projektforslag 1 omfatter 43 boliger med et samlet boligareal på 4.974 m<sup>2</sup> og en bebyggelsesprocent på 27,7 og et fælles friareal på i alt ca. 17.939 m<sup>2</sup>.

Området er indrettet i 4 delområder:

- Delområde A: 22 boliger
- Delområde B: 21 boliger
- Delområde C: 1 bolig
- Delområde D: 6.809 m<sup>2</sup> fælles friareal

Ejendommen, der er tidligere planteskole med én tilknyttet bolig, omfatter jordstykke nr. 12 c og 2g Erritsø by, Erritsø, som ifølge BBR udgør et areal på 24.532 m<sup>2</sup>.

### Eksisterende ramme for området

Ejendommen er omfattet af rammeområde E.B.18 i Kommuneplan 2017. Heri er området udlagt til fremtidig byzoneområde. Af rammebestemmelserne fremgår det, at der bliver mulighed for at opføre ca. 10 åben-lav boliger. Bebyggelsesprocenten er max. 30 for åben-lav. Etageantal er max. 2 for åben-lav. Grundstørrelse er min. 700 m<sup>2</sup> for åben-lav. Højde 1½ etage max. 8,5 m. 2 etager max: 6,5 m. 2 p-pladser pr. åben-lav bolig. Området skal udbygges som et nyt boligområde med nær adgang til rekreative områder og udsigt til natur- og kystlandskab.

2



### Projektforslag 2

Projektforslag 2 omfatter 55 stk. boliger med et samlet boligareal på 6.574 m<sup>2</sup> og en bebyggelsesprocent på 26,7 og et fælles friareal på i alt ca. 19.155 m<sup>2</sup>.

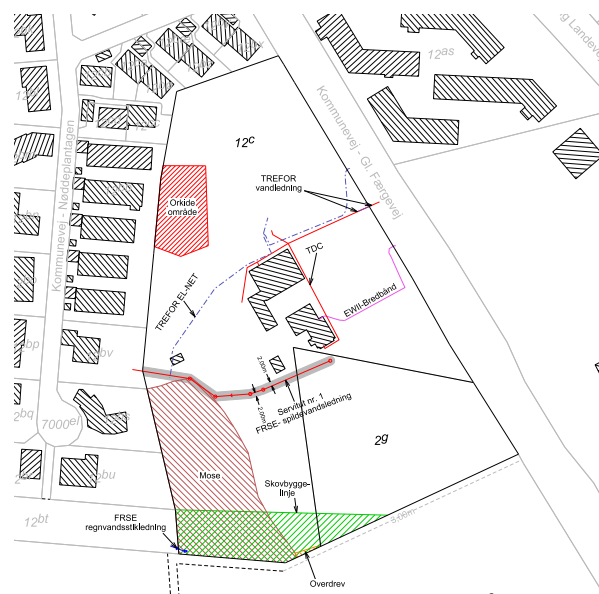
Området er indrettet i 4 delområder:

- Delområde A: 21 boliger
- Delområde B: 20 (16) boliger
- Delområde C: 14 (18) boliger
- Delområde D: 6.809 m<sup>2</sup> fælles friareal

## EKSISTERENDE PLANLÆGNING

Projektområdets sydvestlige del er §3 beskyttet mose (højmose). I Kommuneplan 2017 er det udlagt som naturområde. Begge udpegninger fortsætter længere mod syd uden for projektområdet (se nedenstående kort). Inden for projektområdet er et afgrænset område, hvor der er registreret orkideen, Skov Hullæbe, som er beskyttet jf. artfredningsbekendtgørelsen, bilag 2. Det sydvestlige hjørne af ejendommen er omfattet af skovbyggelinje (se kort til højre).

Områdets sydlige del grænser op til et område der i kommuneplanen er udlagt som særlig værdifuld natur samt §3 beskyttet overdrev. Det øvrige naturområde syd for projektområdet er udpeget som potentiel natur og §3 beskyttet overdrev (se nedenstående kort).



Kort: Bindinger og udpegninger i projektområdet



Kort: Bindinger og udpegninger i og omkring projektområdet



Kort: Historiske kort fra ca. 1880'erne, 1950'erne og i dag. Området har gennemgået store forandringer fra at ligge i det åbne land til at ligge omgivet af by på tre sider.



## LANDSKABSKARAKTERKORTLÆGNING

Fredericia Kommune har udarbejdet en landskabskarakterkortlægning (LKM) af kommunens landskaber. Projektområdet ligger i landskabskarakterområdet Sønderkov Kystlandskab i kommunens sydøstlige del.

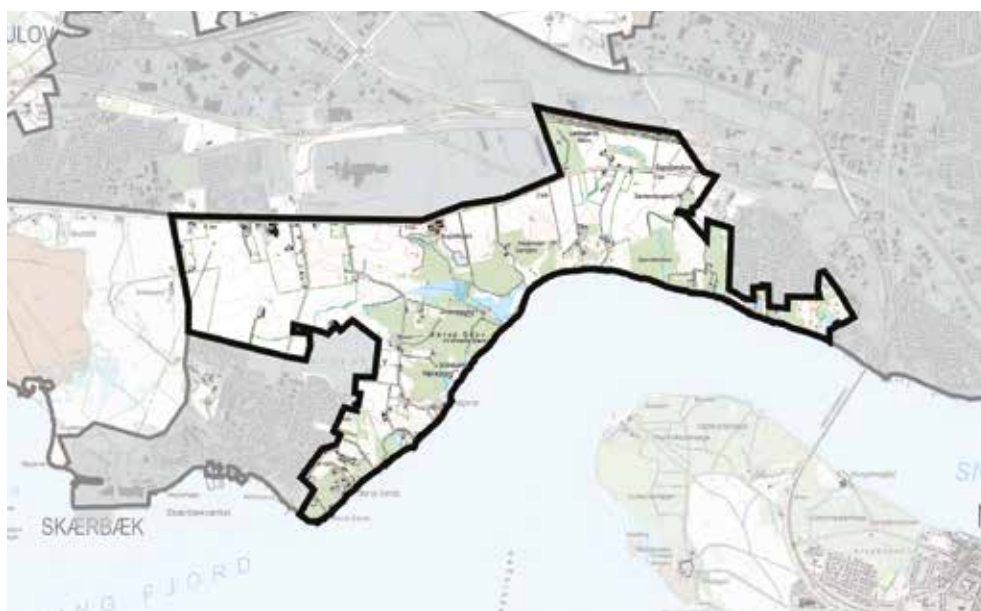
### Landskabskarakter i Sønderkov Kystlandskab

Sønderkov Kystlandskab ligger langs kysten i kommunens sydlige del, og er mod syd afgrænset af Lillebælt. Mod nord er området afgrænset af Kolding Landevej og erhvervsområdet DanmarkC ved Taulov, mod vest af karakterområdet Skærbæk Kystlandskab og mod øst af bykanten mod Snoghøj.

Sønderkov Kystlandskab er et sammensat landskab, karakteriseret ved højtliggende, dyrkede landbrugsfla-

der, der møder skovklædte, fligede kystskrænter med ekstensive arealer og erosionsdale/lavn timer, der strækker sig ind i de intensivt dyrkede flader. De højtliggende landbrugsflader med spredte gårde er let bølgede og inddelt af levende hegn, der overvejende går vinkelret på Kolding Landevej. Hegnene og de markante kystskove rammer markerne ind.

Det kystnære landskab er præget af skove og ekstensive arealer omgivet af skov. Bebyggelsen er kendetegnet ved mindre ejendomme i det bakkede kystlandskab. Landskabet er generelt i middel skala, og på grund af de store kystskove er der kun stedvis visuel kontakt til vandet - både fra de højtliggende områder og fra kystskrænterne. De to Lillebæltsbroer er synlige i store dele af landskabet tæt på kysten.



Kort: Landskabskarakterområdet Sønderkov Kystlandskab



Kort: Strategiske mål for Sønderkov Kystlandskab

## Projektområdet

Projektområdet ligger i den østligste del af Sønderkov Kystlandskab, der er præget af den bynære beliggenhed. Området grænser op til et nyere parcelhusområde mod vest og nord med store parcelhuse med stor variation. Øst for projektområdet ligger Gl. Færgevej og længere øst for vejen ligger boliger og Triniti Konferencen-ter højt i landskabet. Mod syd grænser området op til Snoghøjparken et offentligt areal med store landskabs- og naturværdier. Fra Snoghøjparken består af et bakket kystlandskab med overdrev og et søområde. Fra området er der kig til Lillebælt samt til Snoghøj Højskole og den Gamle Lillebæltsbro.

## Strategiske mål for Sønderkov Kystlandskab

Den kystnære del af landskabskarakterområdet har det strategiske mål beskyt og er kystforland.

Kystforlandet med får det strategiske mål beskyt på grund af områdernes markante terrænformer, kystskove og kystrelaterede landskabsværdier. Området rummer flere steder særlige visuelle oplevelsesmuligheder i form af udsigter over vandet og oplevelsen af kystlandskabet topografi. Kystforlandet bør friholdes for anlæg og bebyggelse, der ikke er nødvendig for landbrugsproduktionen i området.

## Anbefalinger til planlægningen

I landskabskarakterkortlægningen er givet en række anbefalinger til planlægningen i karakterområdet.

## LANDSKAB

- Der bør lægges vægt på at beskytte og understøtte karakterområdets landskarakter, herunder områdets oplevelsesmæssige balance og samspil mellem skovområderne og de ekstensive landbrugsarealer langs kysten.
- Kystforlandets uforstyrrede karakter skal beskyttes og kystforlandet bør friholdes for ændringer såsom ny bebyggelse og anlæg, som kan forstyrre oplevelsen af udsigterne til modstående kyster, oplevelsen af indkig fra vandsiden og oplevelsen af det kystnære landskabs variation mellem skov og ekstensive dyrknings- og græsningsarealer.
- Der bør være fokus på, at karakterområdets aktive kystprocesser ved kystklinerne ved Børup og Hagenør ikke forhindres fx med kystsikring, og at kystens udviklingshistorie formidles til kommunens borgere og brugere.

## NATUR

- Naturområderne tæt på kysten og på de stejle kystskrænter bør sikres og beskyttes.

## SKOVREJSNING

- Karakterområdet bør overvejende friholdes for skovrejsning. Det er væsentligt at sikre værdien af karakterområdets eksisterende skovpræg ved at friholde skovbrynene for nye skov. Det er ligeledes vigtigt at sikre oplevelsen af de åbne kig over vandet. Her vil yderligere skov bl.a. kunne mindske områdets udsigtsmuligheder og mindske de landskabsoplevelser, som området rummer.
- Der er udpeget et skovrejsningsområde beliggende omkring Kolding Landevej, hvor der med fordel kan rejses skov, navnlig nord for vejen. Det vil kunne afgrænse karakterområdet harmonisk mod bykanten og skærme visuelt mod motorvejen.

## KULTURHISTORIE

- Karakterområdets kulturhistorie kan gøres mere tilgængelig og formidles, herunder området omkring Høne-borg Slotsbanke og fortællinger om kystkulturen.

## BEBYGGELSE OG BYUDVIKLING

- Kystforlandet bør overvejende friholdes for ny bebyggelse, som vil begrænse eller forringe oplevelsen af områdets bakkede terræn og naturnære karakter. Ny bebyggelse bør ikke, eller kun i begrænset omfang, kunne ses fra modstående kyster og fra vandsiden.
- Ved byudvikling bør der tages hensyn til oplevelsen af karakterområdets markante skovbryn og levende hegn. Karakterområdets struktur af levende hegn kan indgå til at tilpasse den nye bebyggelse til landskabets karakter.
- I karakterområdet bør der sikres landskabelig sammenhæng gennem de udlagte bebyggelser, fx gennem grønne kiler. De nye bykanter bør indpasses i landskabet, så der skabes en harmonisk overgang mellem landskab og bebyggelse.

## TEKNISKE ANLÆG

- Kystforlandet bør af hensyn til det karakteristiske kystnære landskab friholdes for tekniske anlæg.
- Etablering af tekniske anlæg på de højtliggende jorde bør bero på en landskabelig vurdering, hvor der tages særligt hensyn til den akkumulerede effekt af de tekniske anlæg - således at der tages stilling til tilstedeværelsen af eksisterende tekniske anlæg og samspillet mellem evt. nye og eksisterende tekniske anlæg.

## LANDSKABET I PROJEKTOMRÅDET

Landskabet i projektområdet har flere steder et markant terræn. Mod nord er området plant langs vejen men ligger ca. en meter lavere end Gl. Færgevej. Centralt i området ud til Gl. Færgevej er terrænet højest og ligger som et plateau. Længst mod øst falder terrænet markant mod sydvest.

Området sydvestlige del udgøres af en slugt, der strækker sig fra Snoghøjparken og ind i området. Slugten danner overgang til et parcelhuskvarter, som ligger på skråningen helt ned til bunden af slugten, vest for projektområdet. Slugten afgrænses mod øst af en markant skråning, der er bevokset med store træer. I slugtens bund er et moseområde med bevoksning af mindre træer og buske. I den nordligste del er slugten beplantet med gamle stævnedede hasseltræer, der danner en fin lund med træer på rækker. I dette område er der lokaliseret orkideer.

Bebyggelsen i området består i dag af en bolig centralt i området med sidebygninger og andre mindre bygninger. Boligen er omgivet af en have med et terræn, der falder i sydvestlig retning. I haven er flere store gamle træer. Langs Gl. Færgevej er et levende hegn, der afgrænser projektområdet. Mod syd er ligeledes et levende hegn i områdets afgrænsning. Uden for området løber en lavtliggende grusvej, der også på østsiden er afgrænset af et levende hegn på et jorddige.

Projektområdets sydøstlige del er tidligere æbleplantage. Området fremstår tilgroet med mindre træer og buske. Terrænet i området falder markant i sydvestlig retning.

Fra området er der ikke visuel kontakt til vandet/Lillebælt, men der er fra det centrale plateau kig til Snoghøj Højskole og til Den Gamle Lillebæltsbro.



Kort: Landskabselementer i og omkring projektområdet



*I den nordlige del af området er terrænet forholdsvis fladt. Herfra er der kig til parcelhusområdet, der ligger nord for projektområdet.*



*Hassellunden, der ligger på et skrånende terræn, med gamle stævnede hasseltræer udgør et fint landskabsэлемент i området. I hassellunden er et areal, hvor der er lokaliseret orkideer.*



*Den eksisterende beboelse ligger på områdets højeste del. Vest for beboelse er en skrænt.*





## VURDERING AF LANDSKABSVÆRDIER

### Skrænt og terræn

Projektområdet rummer et markant terræn, der dog stedvis er reguleret fx omkring boligen. Skrænten er et stærkt landskabselement i området, der giver området karakter. For at kunne opleve skrænten i sin helhed, bør den friholdes for bebyggelse. Det foreslås at skrænten afgrænses langs overkanten som vist på nedenstående kort, og at ny bebyggelse holder afstand til skrænten. Hele slugten bør friholdes for bebyggelse og plejes.

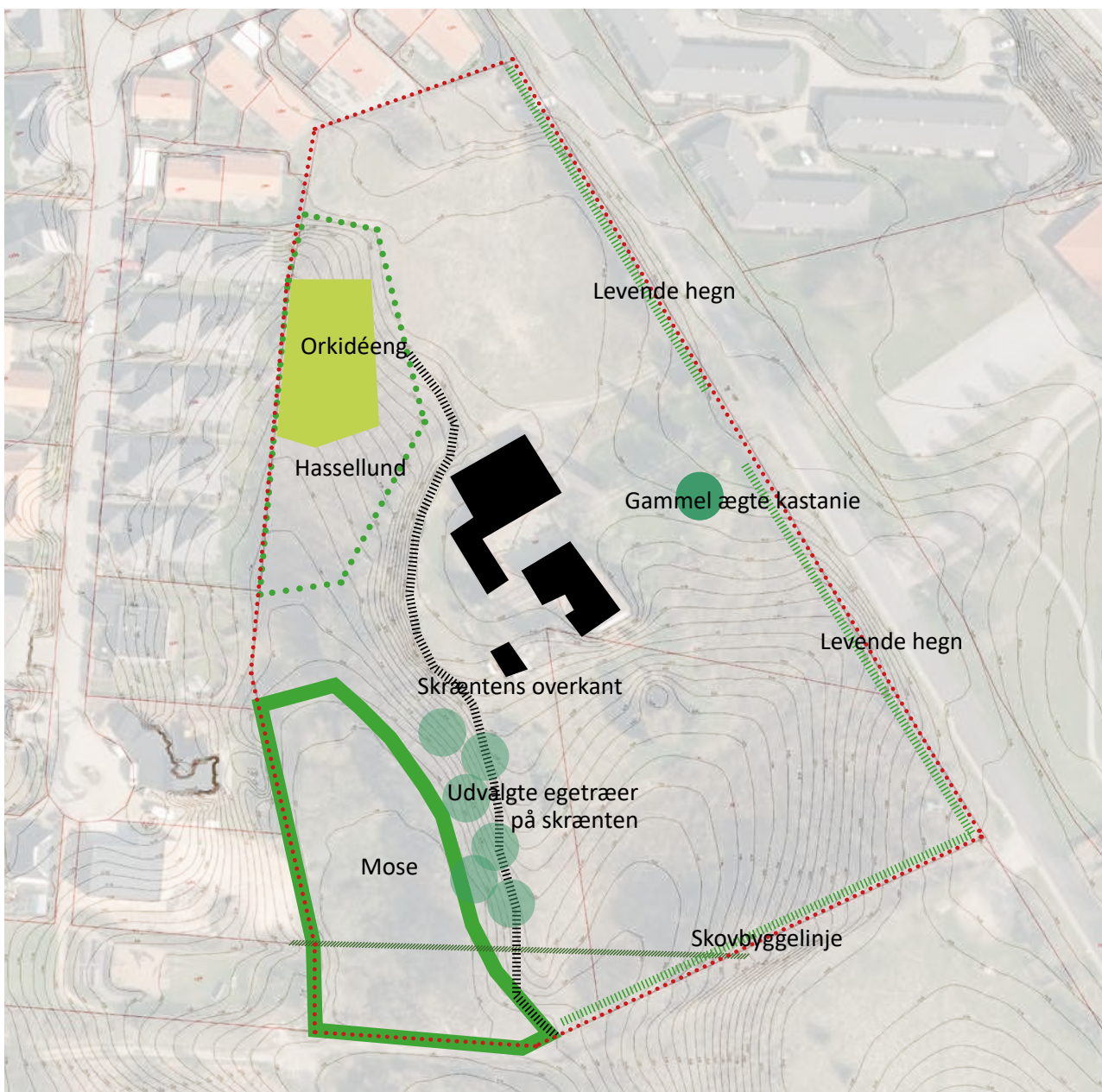
### Bevaringsværdig beplantning

Projektområdets beplantning langs Gl. Færgevej giver området en grøn afslutning og giver oplevelsen ad Gl. Færgevej et grønt udtryk. Beplantningen bør opretholdes eller genetableres efter området er bebygget. Beplantningen langs det sydlige skel bør ligeledes bevares eller genetableres for at sikre en grøn afgrænsning af projektområdet mod stien og Snoghøjparken syd for området.

Den store ægte kastanje centralt i området er et markant solitært træ, der er på grund af sin alder og placering er bevaringsværdigt. Hassellunden er ligeledes beplantningselement der giver værdi i området og som er bevaringsværdigt på grund af sin alder, placering og oplevelsesværdi. Området rummer ligeledes arealet med orkidéer, der bør bevares og plejes.

Beplantningen af gamle egetræer på skrænten skaber værdi i området som et markant grønt element. Der kan tyndes ud i beplantningen og udvælges grupper af træer der bør bevares. Der kan her ligeledes tænkes i at lade gamle døde træer forblive i området af hensyn til biodiversiteten i området.

Moseområdet i slugten bør bevares og plejes med henblik på at sikre områdets værdi som højmosse og sikre biodiversiteten i området.



Kort: Anbefaling til afgrænsning og bevaring af landskabstræk i projektområdet



*Skrænten er bevokset med store gamle træer. De store egetræer på skrænten kan med fordel bevares for at give området karakter og understrege skrænten. Neden for skrænten er et moseområde.*



*Den store ægte kastanie er områdets mest markante træ, der kan tilføre området karakter. Træet bør bevares.*





## LANDSKABELIG VURDERING AF PROJEKTFORSLAG

### Kanten mod omgivelserne

Etablering af bebyggelse i projektområdet vil i nogen grad have betydning for oplevelsen af bykanten nord for Snoghøjparken, der vil blive påvirket af bebyggelse.

Området tættest på Snoghøjparken er dog lavtliggende, og der er et levende hegn omkring projektområdet og Snoghøjparken, som vil sløre indblik til området.

I projektet er der i områdets sydlige afgrænsning vist en intern boligvej. Da der ofte etableres belysning på boligvejene, vil det kunne påvirke kystlandskabet i Snoghøjparken med lys. Det anbefales, at der ikke etableres en vej i områdets sydlige grænse også selv om det levende hegn bevares eller genetableres.

Det anbefales yderligere, at den sydlige afgrænsning mod Snoghøjparken får særlig opmærksomhed i projektet. Dette både i forhold til at danne en samlet arkitektonisk helhed og en harmonisk kant mod landskabet og

i forhold til at hegn bliver etableret som levende hegn/hække, som reguleres gennem lokalplanlægningen. Det for at sikre en grøn afgrænsning mod landskabet.

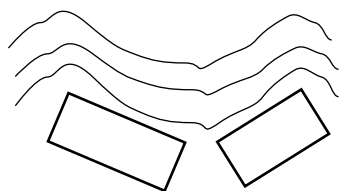
### Terræn

Ved etablering af ny bebyggelse i området bør der arbejdes med at tilpasse ny bebyggelse til det eksisterende terræn, navnlig i områdets sydlige del. Dette frem for at regulere områdets terræn markant. For at undgå dominerende støttemure og afgravninger bør bebyggelsen og veje derfor i videst muligt omfang planlægges med afsæt i områdets højdekurver/terræn. Det kan ske enten ved at følge kurverne (1) eller bruge dem bevidst som modspil til bebyggelsen (2), i principper som vist på figurerne til højre. Det vurderes at vejene der er vist i projektforslagets sydlige område bliver meget stejle. Det anbefales at slugten og skrænten friholdes for bebyggelse, således at bebyggelse holder sig på overkanten af skrænten. Det vil kræve justeringer af projektet.

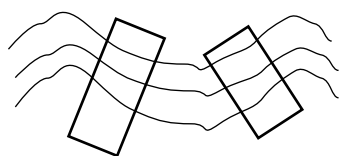


Kort: Eksisterende plan med anbefaling til afgrænsning og bevarelse af landskabstræk i projektområdet





1



2

1 Med kurverne 2 mod kurverne



Kort: Viser den grønne kile og afgrænsning i området, den synlig bykant med sort linje og den røde linje viser principiel afgrænsningen af den ny bebyggelse.

### Visuel påvirkning af kystlandskabet

Ved at friholdes slugten og skrænten i projektområdet forbindes Snoghøjparken og det eksisterende kystlandskab med landskabet i projektområdet. Herved skabes en grøn kile, der vil opbløde oplevelsen af den nordlige bykant omkring Snoghøjparken.

Bebyggelsen i etape 1 på det nordlige areal og det sydlige skrånende areal vurderes ikke at være synligt fra kysten. Det vurderes at være synligt i mindre grad fra kystlandskabet/Snoghøjparken, hvis der opretholdes en grøn afgrænsning af området mod syd med levende hegn og træer.

Etablering af bebyggelse i etape 2 på det højtliggende plateau vurderes at være synligt fra arealer i Snoghøjparken, men sandsynligvis ikke fra kysten. Dette kan evt. efterprøves ved hjælp af visualiseringer.

### Adgangsvej til området

Der er i projektet vist tre adgangsveje til området. En mod nord, en til den eksisterende bolig centralt i området og en der betjener det sydlige område. Det anbefales, at der arbejdes med en central adgangsvej til området beliggende, hvor der i dag er adgang til den eksisterende bolig. Her er der ikke et terrænspring mellem vej og projektområde og her fra vil det være muligt at etablere interne boligveje langs med Gl. Færgevej til at betjene både det sydlige og det nordlige boligområde i etape 1 og alle tre boligområder i etape 2. De interne boligveje langs med Gl. Færgevej kan placeres, hvor der er størst støjpåvirkning fra Gl. Færgevej og evt. skygge fra det levende hegn langs med Gl. Færgevej.

Ved etablering af adgangsvej i etape 1 kan afgrænsningen af boligens nuværende haveareal forskydes mod sydvest, så der dannes et forareal/ankomstareal, hvor også den bevaringsværdige kastanie er placeret.



Bykantes set fra Gl. Færgevej 43 syd for Snoghøjparken. Herfra opleves afgrænsningen af området som grøn, mens parcelhuskvarteret vest for er synligt.

### Stiforbindelse gennem området

Der kan med fordel etableres en stiforbindelse gennem området, der kan forbinde de omkringliggende parcelhusområder og områdets boligområder til Snoghøjparken. Stien kan etableres gennem slugten neden for skrænten under hensyntagen til såvel orkidéeng og moseområdet. Stien er på planen tegnet igennem orkidéengen. Det bør undersøges om orkidéeng og mose bør friholdes for stiforbindelsen.

Alternativt kan en stiforbindelse placeres på overkanten af skrænten og danne en buffer mellem det rekreative areal med skrænten og slugten og de bebyggede arealer. Denne placering er dog først mulig i etape 2, hvor den eksisterende beboelse ikke er der.

### Klimatilpasning

Områdets faldende terræn betyder, at der kan være behov for at indtænke strømningsveje og plads til forsinkel- se af vand i projektet, samt sikre at vandet kan ledes til moseområdet i det sydøstlige hjørne af projektområdet.

### OPSUMMERING AF ANBEFALINGER

- Frihold skrænten og slugten som landskabelement og for at sikre en grøn kile ind i området, der vil gøre oplevelsen af bykanten grøn og varieret.
- Arbejd med terrænet og undgå store terrænreguleringer i området. Dette både hvad angår placering af bebyggelse og veje i området

- Bevar eller gendan den grønne afgrænsning af området mod syd og mod Gl. Færgevej
- Hvis det er muligt bevar grupper af egetræer på skrænten og bevar det store gamle kastanjetræ
- Sikre pleje af moseområdet i slugten og orkidéengen og vurder om områderne kan tåle, at de anvendes til friarealer for bebyggelsen
- Undgå veje og belysning som afgrænsning mod landskabet mod syd.
- Hvis det er muligt, etabler en central adgang til området
- Etabler en stiforbindelse igennem området umiddelbart nedenfor og/eller ovenfor skrænten
- Overvej hvordan området kan klimatilpasses

*Fotoet viser udsigten over kystlandskabet set fra Gl. Færgevej umiddelbart syd for projektområdet*

