

Forside

**Tillæg til Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune**

**Udviklingsområde i kystnærhedszonen**

## Introduktion

Folketinget vedtog i juni 2017 en revideret planlov, der giver mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder. Udviklingsområder er områder i kystnærhedszonen, hvor kommunerne får større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg, end de har haft hidtil. Udlægningen af udviklingsområder kræver eksempelvis ikke en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære placering.

Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen giver således landets kommuner en ny mulighed for at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder. Samtidig styrkes kravene til kommunerne om at sikre udvikling af sammenhængende naturområder.

Udviklingsområderne skal være områder, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur-, og miljøinteresser. Der kan derfor som udgangspunkt ikke udpeges udviklingsområder helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan der åbnes mulighed for udviklingsområder tæt ved kysten fx omkring byerne, hvis dette ikke strider imod særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser.

Fredericia Byråd vedtog den 29. april 2019 Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet. Planstrategien er byrådets strategi for, hvilken overordnet retning byrådet ønsker, at kommunen skal udvikle sig i. Planstrategien har sit ophæng i planloven, som pålægger byrådet at offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen inden udgangen af den første halvdel af valgperioden. Det er i planstrategien besluttet, at der skal ske en delvis revision af Kommuneplan 2017-2029. Det indebærer, at kommuneplanen vil blive revideret indenfor de temaer, der beskrives i Planstrategi 2019.

Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet er i offentlig høring i 10 uger fra den 28. maj til den 6. august 2019 og kan ses på kommunens hjemmeside.

I dette "Tillæg til Planstrategi 2019" redegøres der for Fredericia Byråds supplerende ønske til planstrategien og den kommende kommuneplan, om mulighed for udpegning af et udviklingsområde til bosætning ved Sønderskov.

## Indhold

|   |    |
|---|----|
| Introduktion.....                               | 1  |
| Baggrund for Tillæg til Planstrategi 2019 ..... | 3  |
| Nye muligheder .....                            | 5  |
| Byudvikling.....                                | 6  |
| Visioner og befolkningstilvækst.....            | 6  |
| Byudvikling og bosætningsstrategi.....          | 6  |
| Erritsø og Snoghøj.....                         | 7  |
| Landskabsinteresser .....                       | 8  |
| Naturinteresser.....                            | 9  |
| Miljøinteresser.....                            | 10 |
| Miljøvurdering .....                            | 10 |

## Baggrund for Tillæg til Planstrategi 2019

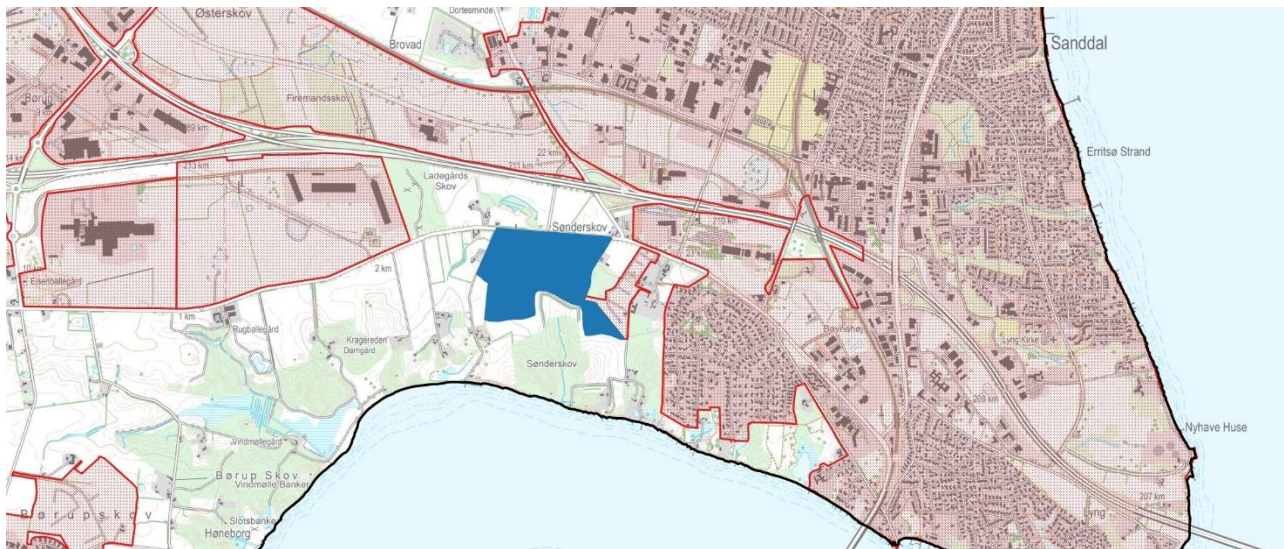
Fredericia Kommune har søgt Erhvervsstyrelsen om, at området ved Sønderskov udpeges som udviklingsområde i kystnærhedszonen. Området er omfattet af det forslag til landsplandirektiv, som Erhvervsstyrelsen har offentliggjort i januar 2019. Dette tillæg til Planstrategi 2019 er sammen med Kommuneplantillæg nr. 10, der ændrer kommuneplanens natur- og landskabsudpegninger, en forudsætning for, at området kan blive endeligt udpeget som udviklingsområde.

Hensigten med tillægget til Planstrategien er således at muliggøre og tilkendegive, at et afgrænset areal ved Sønderskov efterfølgende vil blive kommuneplanlagt som udviklingsområde til boliger.

Området har tidligere været en del af Tillæg til Planstrategi 2015, og er på den baggrund med i Forslag til Landsplandirektiv for udviklingsområder i Kystnærhedszonen fra januar 2019. Vedtagelsen af Tillæg til Planstrategi 2015 er imidlertid blevet påklaget. Udpegningen af udviklingsområdet er gjort betinget af, at Planklagenævnet træffer afgørelse, der opretholder kommunens vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2015, og at områdets udpegninger af landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort ophæves. Fredericia Kommune har samtidig med forslag til Tillæg til Planstrategi 2019 offentliggjort forslag til Kommuneplantillæg nr. 10.

Der er ansøgningsfrist 1. december 2019 til næste landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen. Da det endnu er uvist, hvornår Planklagenævnet træffer afgørelse, har Fredericia Kommune valgt at udarbejde et nyt tillæg til planstrategi, som udelukkende omhandler området ved Sønderskov, med henblik på at genansøge om optagelse i landsplandirektivet.

Udviklingsområdet ved Sønderskov, der er ca. 28,2 ha, ønskes planlagt til boliger, som en blanding af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse, da der er behov for nye arealer til boligformål i området ved Erritsø og Snoghøj.



Området ved Sønderskov er vist med blå. Rød afgrænsning er eksisterende byzone.

Tillægget til Planstrategi 2019 offentliggøres som forslag sammen med forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og en miljørapport i 8 ugers offentlig høring.

Byrådets stillingtagen til, om området ved Sønderskov skal søges planlagt til byudvikling, sker i forbindelse med den endelige vedtagelse af "Tillæg til Planstrategi 2019".

Efterfølgende vil der blive gennemført en mere konkret kommune- og lokalplanlægning for det kommende boligområde, hvor der vil blive fastsat nærmere bestemmelser for områdets udnyttelse og bebyggelse mv. Som led heri vil der også til den tid foregå offentlige høringer efter planlovens regler.

## Nye muligheder

Udviklingsområderne skal være områder, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur-, og miljøinteresser. Udviklingsområder vil derfor som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten. I forbindelse med udpegningen af udviklingsområdet giver planloven ikke mulighed for at udskyde afklaringen af hensynet til landskabs- og naturinteresser til senere i planlægningen. Disse hensyn skal således være afvejet på forhånd.

Det er således en forudsætning for, at Sønderkov-området kan blive endeligt fastlagt som udviklingsområde, at byrådet ophæver visse landskabs- og naturudpegninger i området.

På den baggrund skal byrådet vedtage forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort, der har til formål at ændre kommuneplanens geografiske udpegninger ved Sønderkov-området. Det drejer sig konkret om at justere udpegningen til "Større sammenhængende landskaber", "Bevaringsværdigt landskab", samt "Naturområder", "Økologisk forbindelse" og "Potentiel økologisk forbindelse", der indgår i Grønt Danmarkskort.

Det er byrådets vurdering, at der er tale om mindre, lokale ændringer af kommuneplanens nuværende udpegninger, der ikke væsentligt tilsidesætter hensynet til natur- og landskabsinteresserne i Fredericias omgivelser, samtidig med at udvikling af området tilgodeser Fredericia Kommunes behov for nye byudviklingsområder.

## Byudvikling

### Visioner og befolkningstilvækst

I 2015 formulerede byrådet en vision om, at Fredericia skal vokse (Vision 2020). Her blev øget bosætning udpeget som et vigtigt indsatsområde for Fredericia Kommune, hvor byrådet ønsker flere aktive borgere i kommunen, der bidrager til fællesskabet og den fælles velfærd. Denne vision indgår i Kommuneplan 2017 og Planstrategi 2019.

Visionen blev efterfølgende udmøntet i en bosætningsstrategi, hvor byrådet har fastlagt en ambitiøs målsætning om en årlig befolkningstilvækst på 350 personer. Det forudsætter en øget tilflytning til kommunen. Fredericia Kommune skal derfor også i de kommende år øge sin attraktion som bosætningskommune, og her spiller udbuddet af boliger og bomiljøer en væsentlig rolle.

Målet tager udgangspunkt i, at Fredericia Kommune gennem en lang årrække har oplevet en svagere udvikling i befolkningstallet end nabokommunerne i Trekantområdet. Det er vurderingen, at Fredericia har et stort uforløst potentiale, som blandt andet bosætningsstrategien skal medvirke til at aktivere via en række fokusområder.

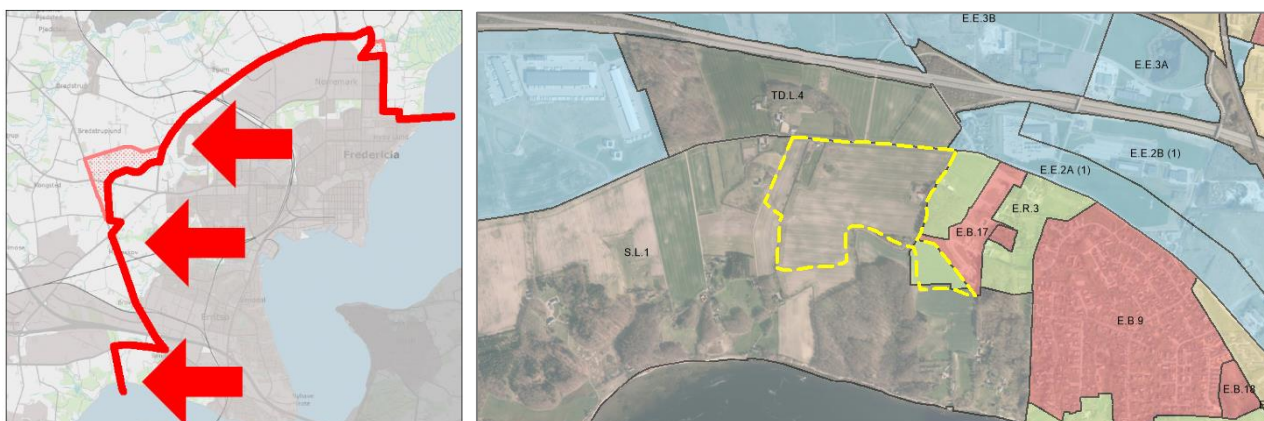
Byrådets forventning er, at Fredericia kan opnå samme befolkningstilvækst som nabokommunerne, hvilket målsætningen om en årlig tilvækst på 350 personer er et udtryk for. Når der samtidig tages højde for den årlige udtynding i boligmassen, betyder det, at der i den kommende planperiode skal opføres godt 200 boliger i Fredericia Kommune årligt.

### Byudvikling og bosætningsstrategi

Et varieret og attraktivt udbud af bosætningsmuligheder er en væsentlig forudsætning for at kunne øge befolkningstallet. Bosætningsstrategien har givet anledning til en gennemgang og vurdering af kommunens udlagte arealer til boligformål i Kommuneplan 2017.

Fredericias muligheder for byudvikling er begrænset af kysten mod øst og syd. Samtidig er der mange begrænsninger for byudviklingen i form af fx motorveje og andre infrastrukturanlæg, erhvervsområder til havneformål og transportcentre, mv.

Mod nord er byen afgrænset af de store industriområder ud mod Ydre Ringvej, der markerer en klar overgang til det åbne land. Fredericias naturlige udviklingsretning er derfor mod vest.



*Fra gældende Kommuneplan 2017-2029: T.v. Fredericias byudviklingsretninger. T.h. nuværende rammeområder med udviklingsområdet ved Sønderskov markeret med gul, stiplede linje.*

Mere end 60 % af kommunens kommende boligudbygning i de kommende år vil ske ved byomdannelse og byfortætning. Det er imidlertid vigtigt, at der også er mulighed for boligudbygning på bar marks arealer i kommunens forskellige byer og bydele.

I de allerede kommune- og lokalplanlagte arealer er der især rummelighed til boliger i Fredericia Vest og ved Skærbæk, samt i flere af de mindre byer. Der er imidlertid stort set ingen rummelighed til boligudbygning i Erritsø og Snoghøj, som er attraktive bosætningsområder.

### Erritsø og Snoghøj

Erritsø og Snoghøj er nogle af de mest eftertragtede steder at bo og bosætte sig i Fredericia Kommune. Områderne ligger godt ift. trafikbetjening fra motorvejene, nærhed til natur og vand og har god adgang til en stor vifte af servicefunktioner og detailhandel. Der er så godt som ingen rummelighed tilbage i Erritsø og meget begrænset rummelighed i Snoghøj. Der er dermed behov for nye arealer til boligformål i området.

Den eneste reelle mulighed for byudvikling i Snoghøj er at udvide mod vest i Sønderskov området syd for Kolding Landevej.

På den baggrund planlægges der for udviklingsområdet ved Sønderskov, der er ca. 28,2 ha. Området ønskes planlagt til boliger, som en blanding af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse.

Arealet er en naturlig udvidelse af Snoghøj efter princippet om byudvikling indefra og ud. Området ligger tilbagetrukket fra kysten bag et større skovområde, hvor kun få huse forventes at være synlige fra kysten. Området vil kunne benytte den eksisterende trafik- og forsyningsinfrastruktur.

Det vurderes, at der i Erritsø og Snoghøj-området ikke kan findes andre, mindre kystnære områder, til dækning af boligudbygningsbehovet.

Udviklingsområdet ved Sønderskov rummer flere af de kvaliteter, som Byrådet lægger vægt på ved planlægning for boligudbygning:

- At kommende boligområder så vidt muligt skal kunne udnytte de eksisterende servicefunktioner som skoler, institutioner og indkøbsmuligheder.
- At områderne skal have hurtig adgang til motorvejstilkørslerne og dermed udnytte den overordnede infrastruktur. Dette er meget efterspurgt blandt borgerne i Trekantområdet, der i høj grad pendler mellem byerne.
- At sikre tilstrækkelig boligrummelighed i områder med stor efterspørgsel på boliger.
- At kommende boligområder skal have god adgang til natur og vand, da det sikrer arealernes attraktivitet og mulighed for bebyggelse og bidrager til befolkningens sundhed og trivsel.



## Landskabsinteresser

Området ved Sønderskov er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af udpegninger til bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskaber (Note: I Trekantområdets fælles kommuneplan, indgår større uforstyrrede landskaber i statens udpegning af større sammenhængende landskaber). Med tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029 ændres den geografiske afgrænsning af retningslinjerne, således at området fremover ikke omfattes af udpegningerne. Der henvises til kommuneplantillægget for yderligere information.

Området ligger uden for 300 meter strandbeskyttelseslinje og berører heller ikke fredninger eller andre bygge- og beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven, det vil sige å-, sø-, skov-, kirke- og fortidsmindebeskyttelseslinje. Området er beliggende mellem 400 og 900 meter til kysten, og ligger inden for planlovens ca. 3 km brede kystnærhedszone.

Der er gennemført en landskabsvurdering baseret på landskabskarakterkortlægning (LKM). Sønderskov-området fremstår som en åben, jævn landbrugsflade i samspil med de tilgrænsende skovbryn. På grund af terrænforhold og mellemliggende skovbeplantninger er der ikke visuel forbindelse mellem kysten og Sønderskov-området, der fremstår som afgrænsede landskabsrum.

Med den nye afgrænsning af de landskabelige udpegninger følger udpegningerne i højere grad landskabets terræn og de karaktergivende elementer. Det vurderes, at der med ændringerne, således ikke i væsentlig grad sker en tilsidesættelse af de landskabelige hensyn i kystområdet.

Udpegningerne ændrer ikke ved de helt kystnære skråninger ud mod Lillebælt, som er karakteristisk kystklint med stor geologisk og betydelig landskabelig værdi. Desuden vil de kystnære skove, skovbryn og levende hegn fortsat kunne opleves i området.



*Foto af Sønderskov-området set mod nord fra områdets sydlige kant. Skovbryn og levende hegn afgrænser en åben landbrugsflade, der fremstår som forholdsvis fladt terræn.*

## Naturinteresser

Området ved Sønderskov er omfattet af udpegninger til økologisk forbindelse, potentiel økologisk forbindelse samt naturområder, som er en del af Grønt Danmarkskort. Med tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017–2029 ændres den geografiske afgrænsning af retningslinjerne, således at området fremover ikke omfattes af udpegningerne. Der henvises til kommuneplantillægget for yderligere redegørelse.

Sønderskov-området er i dag i landbrugsmæssig drift og dyrkes med henblik på planteavl. Da området er i jordbrugsmæssigt drift med monokulturer er det ikke værdifuldt levested for dyr. På baggrund af en besigtigelse i maj 2019 vurderes det som usandsynligt, at området rummer levesteder for bilag IV-arter.

I områdets nordlige del ligger et lille vandhul, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Vandhullet ligger isoleret på markfladen og forventes i perioder at være næringsbelastet. I fredskoven øst for området ligger endvidere to mindre vandhuller, men på grund af skygge og mangel på vandplanter er disse uegnede ynglesteder for padder. Det vurderes derfor som usandsynligt, at der forekommer bilag IV-padder i området. Denne vurdering er i overensstemmelse med en tidligere vurdering som er foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Tillæg til Planstrategi 2015.

Området indrammes af levende hegn og mindre skovarealer. I fredskoven øst og syd for området er der flere træer med hulheder, der ikke umiddelbart er egnede som levesteder for flagermus, men som potentielt kan tjene som ledelinjer og fourageringsområder. Skovarealerne omkring området fungerer som faunapassager for dyr i området og som spredningskorridor for vilde planter. Træer og levende hegn inden for området er uegnede som levesteder for flagermus.

Der er over 5 km til nærmeste Natura 2000 område Lillebælt, der ikke vil blive påvirket af planlægningen.



*Sønderskov-området er indrammes af levende hegn og tilgrænsende mindre skovarealer.*

## Miljøinteresser

Der er ikke registreret jordforurening inden for Sønderkov-området, der ligeledes ligger uden for områder med drikkevandsinteresser.

Området ligger i god afstand fra erhvervsområder med generende erhverv, og et kommende boligområde vil således ikke blive påvirket af støj-, lugt og emissioner fra virksomheder.

Området er støjbelastet af vejtrafikstøj fra den tilgrænsende Kolding Landevej og fra Taulovmotorvejen, der ligger i en afstand af ca. 300 meter. Ifølge den statslige støjkortlægning medfører motorvejen, at den nordlige del af området er belastet af vejstøj over grænseværdien på  $L_{den}$  58 dB for boliger. Der vil således i den videre planlægning være behov for at tage højde for vejstøjen således, at der ved disponering og afskærmning af bebyggelsen sikres, at nye boliger og deres opholdsarealer ikke belastes over grænseværdien for vejtrafikstøj.

## Miljøvurdering

Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en screening for, om Tillæg til Planstrategi 2019 og Kommuneplantillæg nr. 10 kan medføre en påvirkning af miljøet og måtte have en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering. Planerne er i henhold til lovens § 10 blevet screenet i forhold til lovens brede miljøbegreb og kriterierne i lovens bilag 3.

På baggrund af screeningen iht. lovens § 10 er det vurderet, at planforslagene skal miljøvurderes, da planerne vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

Det er vurderet, at planerne ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arters yngle- og rasteområder.

Planernes mulige påvirkning af landskabsinteresser, samt arter og økologiske forbindelser er således vurderet nærmere i miljørapport.

Miljørapporten er udarbejdet som selvstændig rapport og er offentliggjort sammen med forslag til "Tillæg til Planstrategi 2019".

Bagside

### **Offentlig høring**

Tillæg til Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune er i offentlig høring i 8 uger

**fra den xx.xxxxx til den xx. xxxxxxx 2019**

Send dine kommentarer til:

**kommunen@fredericia.dk**

eller

**Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia**

**Skriv "Tillæg til Planstrategi 2019" på som emne**