

BILAG 1

Behandling af indkomne forslag og idéer til Kommuneplan 2021-2033

Hvert af de indkomne forslag og idéer til Kommuneplan 2021-2033 er behandlet som selvstændige sager med dertilhørende sagsbeskrivelse, vurdering af økonomiske konsekvenser, faglig vurdering samt anbefaling.

Bilaget fungerer som baggrundsnotat for den samlede indstilling.

Indhold

1. KOLDING LANDEVEJ 96	2
2. MARKEN, SKÆRBÆK	4
3. ØST FOR MARKEN, SKÆRBÆK	9
4. VESTRE KOBDELVEJ 9-11	12
5. NORD OG SYD FOR VESTRE KOBDELVEJ 9-11	14
6. TRELDE NÆSVEJ 26-32	16
7. SØNDERSKOV, UDVIKLINGSOMRÅDE	19
8. HIMMERIGSHUSE NORD	23
9. KOLDING LANDEVEJ, VEST FOR KRAFTVÆRKSVEJ	25
10. KOLDING LANDEVEJ, ØST FOR KRAFTVÆRKSVEJ	28
11. KRYBILY, TAULOV	31
12. KOLDING LANDEVEJ 23	34
13. VED ERRITSØ KIRKE	36
14. RYESHØJ NORD	38

1. KOLDING LANDEVEJ 96

Sagsbeskrivelse

Stender (3. part) har forespurgt på muligheden for at opføre boliger på Kolding Landevej 96, matr. 10a, Skærbæk by, Taulov.

Arealet ligger i Taulov på den nordlige side af Kolding Landevej. Området ligger umiddelbart vest for boligbebyggelsen ved Finsensvej og grænser mod nord op til Elbo Hallen med tilhørende boldbaner.

Arealet, der udgør 4,6 ha, benyttes til landbrugsformål og rummer en landejendom.

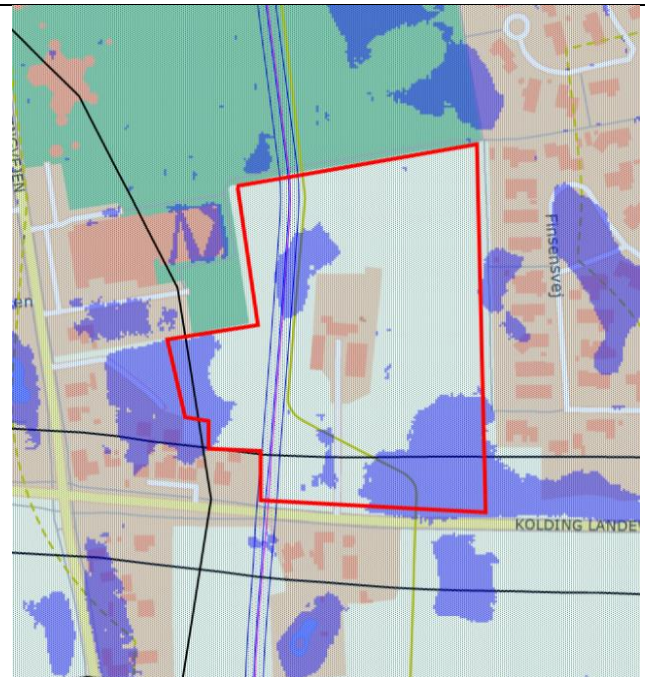
En realisering af ønsket om opførelse af boliger på arealet forudsætter, at kommunerammen ændres fra offentlige formål til boligformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



Kommuneplan 2017-2029

- KP-ramme TD.O.2 - Offentlige formål, Stævnhøj og Elbohallen
- Landzone
- Kystnærhedszone
- Drikkevand
 - Særlige drikkevandsinteresser, OSD (*hele området*)
 - Nitratfølsomme indsatsområder, NFI (*hele området*)
- Forsyning
 - Hovedgasledning (*gul linje gennem området*) + buffer (*stiplet gul linje øst og vest for området*)
 - Varmetransmissionsledning TVIS (*blå linjer gennem området*)
- Støjbelastede arealer kommunevej (*sorte linjer i sydlig del*)
- Husdyrbrug lugtbuffer (*sort cirkelslag i vestlig del*)
- Bluespots (*blå arealer*)



Arealet ligger i et område, der er udlagt til offentlige formål (TD.O.2). Rammeområdet er i dag udnyttet til plejecenter, Elbo Hallen, børnehaven og idrætsanlæg. Det fremgår af kommuneplanrammen, at målet er, at området skal fastholde sin karakter af område til offentlige formål og lignende funktioner, der kan indpasses i området, uden at det ændrer karakter.

Kolding Landevej 96 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. Der skal derfor 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.

Hele området ligger inden for statsligt udpegede områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomme indsatsområder (NFI).

Arealet gennemskæres af en hovedgasledning samt en varmetransmissionsledning i nord-sydgående retning. Omkring en hovedgasledning er der på hver side en 20 m zone, som ikke må bebygges. Området nærmere end 200 m fra hovedgasledningen er en class-location zone (buffer). Ved ændret anvendelse og opførelse af ny bebyggelse skal Energinet foretage fornyede sikkerhedsvurderinger- og beregninger. Ved planlægning og opførelse af nye bebyggelse skal Energinet fastlægge placering og vilkår for ny bebyggelse herunder etageantal m.m.

Den sydlige del af arealet er støjbelastet på grund af nærhed til Kolding Landevej. Et mindre areal i den vestlige del af ejendommen er omfattet af en lugtbuffer til et husdyrbrug.

Dele af arealet er berørt af bluespots. Bluespots er baseret på en kortlægning af lavninger over 30 cm, hvilket kan give en indikation på, hvor eventuelle oversvømmelser kan forekomme ved voldsomme regnhændelser.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Der er stort set ikke flere ledige arealer til byudvikling i Taulov, og mulighederne for nye arealudlæg til boligformål er begrænsede. Arealet ved Kolding Landevej 96 ligger på linje med eksisterende bebyggelse langs den nordlige side af Kolding Landevej og er mod øst, nord og delvist mod vest omkranset af byzone. En udbygning af området med boliger vil derfor kunne fungere som en fin arrondering af bebyggelsen langs Kolding Landevej.

Arealet er beliggende bag eksisterende bebyggelse syd for Kolding Landevej, og en boligudbygning vil derfor ikke påvirke kystlandskabet væsentligt, såfremt der ikke bygges for højt.

Udviklingen af området til boligformål vurderes ikke umiddelbart at være i strid med drikkevandsinteresserne eller indsatsplanerne for området, dog kan der stilles skærpede krav til håndtering af overfladevand og eventuelle jordvarmeboringer.

På baggrund af trafikbelastningen af Kolding Landevej vurderes det uhensigtsmæssigt at give mulighed for ind- og udkørsel fra Kolding Landevej. En forudsætning for udbygning af området til boligformål vil derfor være, at der kan findes en hensigtsmæssig løsning til vejbetjening af området. Ligeledes vil det kræve en nærmere undersøgelse af, i hvilket omfang støj fra hhv. Kolding Landevej og boldbanerne påvirker området, og hvilke støjdæmpende foranstaltninger det vil kræve i forhold til en realisering af boligområdet.

Grundet tilstedeværelsen af forsyningsledninger i form af gas- og varmetransmissionsledninger, vil den vestligste og sydligste del af grunden ikke kunne bebygges.

En umiddelbar vurdering fra Energinet lyder, at der vil kunne opføres boliger inden for området markeret med rødt på luftfotoet, men at det vil kræve en nærmere vurdering af et konkret projekt.

Ved den konkrete planlægning skal det sikres, at bebyggelsen ikke berøres af eventuelle lugtgener fra husdyrbrug eller af overfladevand som følge af bluespotområder.

Udlægges området som boligramme i kommuneplanen, bortfalder muligheden for at Elbo Hallen kan udvide deres aktiviteter i dette område.



Anbefaling

Teknik og Miljø anbefaler,

- at ansøger meddeles tilsagn om, at Fredericia Kommune vil søge at få udlagt området til boligformål i Kommuneplan 2021-2033.

2. MARKEN, SKÆRBÆK

Sagsbeskrivelse

Ejerne af matr. 2v, Skærbæk by, Taulov, Inger og Flemming Juul, har forespurgt på muligheden for at opføre boliger på arealet.

Matr. 2v, Skærbæk by, Taulov omkranser ejendommen på Skærbæk Ringvej 44, matr. 8a, Skærbæk by, Taulov og denne ejendom indgår også i forespørgslen. Ejendommen er ikke ejet af ansøger.

Arealet ligger i Skærbæk nord for Loddet mellem Kraftværksvej og Skærbækvej.

Det samlede areal for de to matrikler udgør ca. 40 ha. Arealet benyttes til landbrugsformål og rummer en landejendom.

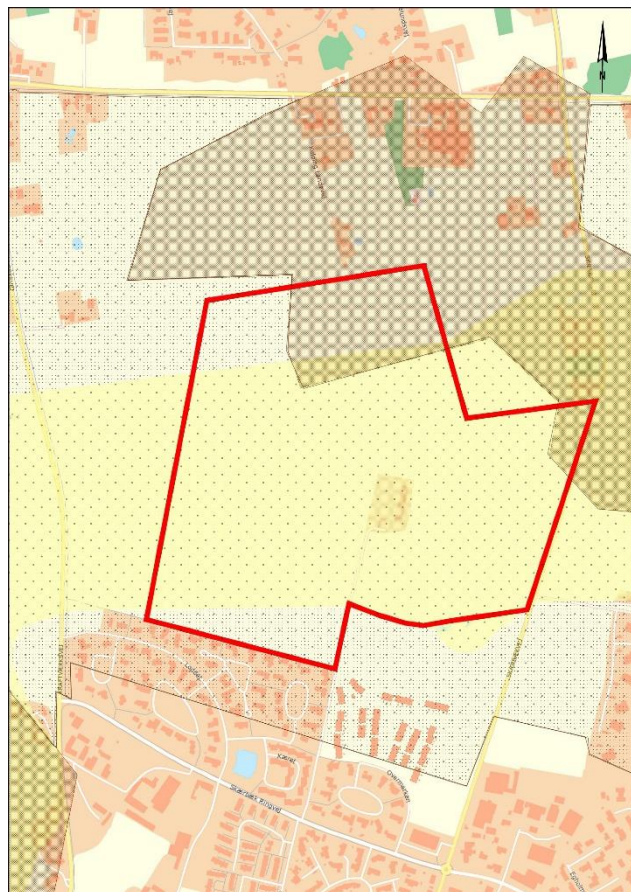
En realisering af ønsket om at opfører boliger på arealet forudsætter, at kommuneplanrammen ændres fra landområde til boligformål.

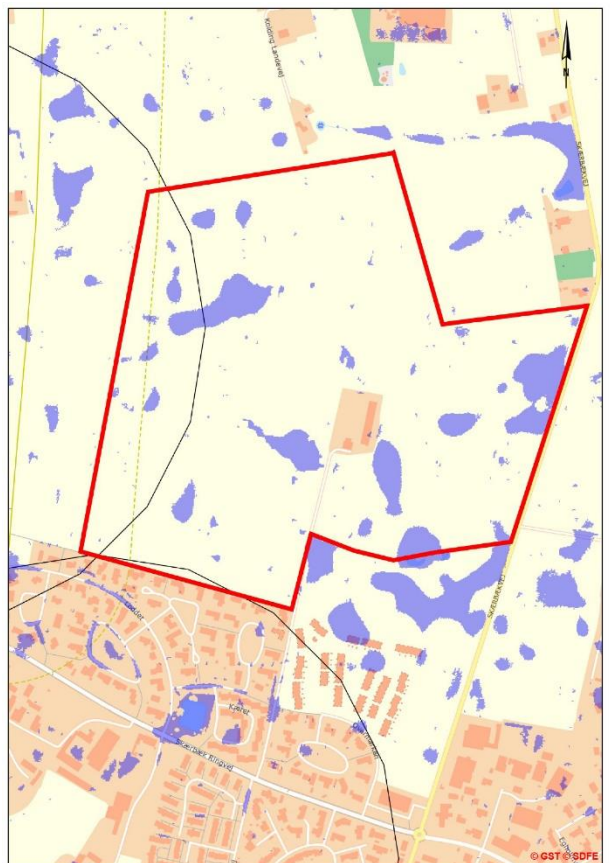
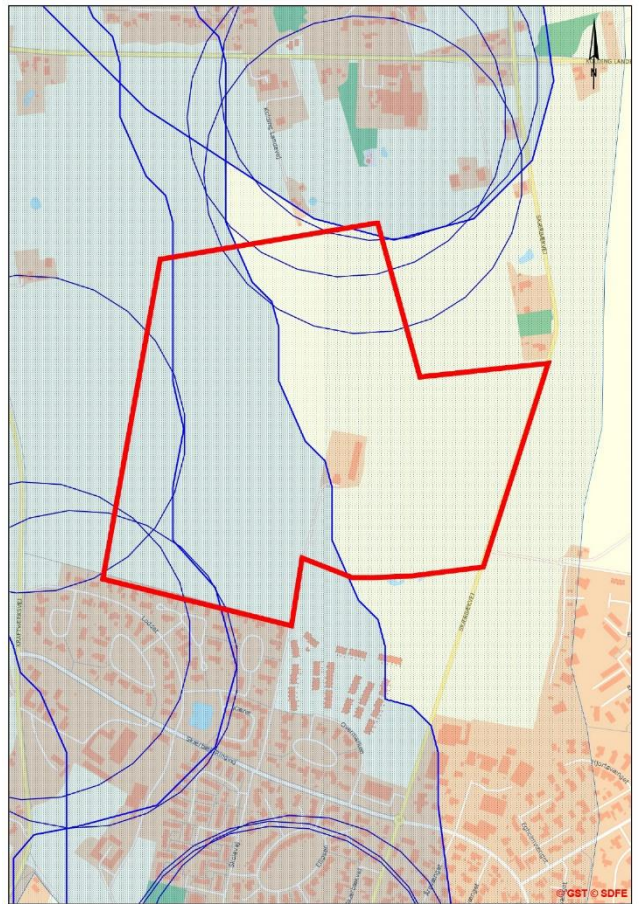
Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



Kommuneplan 2017-2029

- KP-ramme S.L.2 - Jordbrugsområde nord for Skærbæk
- Landzone
- Kystnærhedszone
- Landskab:
 - Større uforstyrrede landskaber (*hele arealet*)
 - Bevaringsværdige landskaber (*rødtligt areal i nordlig del*) + buffer (*prikket areal i resten af området*)
- Potentiel økologisk forbindelse (*lysegult areal, næsten hele arealet*)
- Drikkevand:
 - Indvindingsbeskyttelseszone 300m (*blå cirkler i vestlig og nordlig del*)
 - Indvindingsopland (*blåt areal med blå afgrænsning, vestlig halvdel*)
 - Områder med særlige drikkevandsinteresser, OSD (*samme areal som indvindingsopland*)
 - Nitratfølsomme indsatsområder, NFI (*samme areal som indvindingsopland*)
- Hovedgasledning, buffer (*stiplet gul linje i vestlig del af området*)
- Husdyr lugtbuffer (*sorte cirkelslag mod vest og syd*)
- Bluespots (*blå arealer*)





Arealet ligger i et område, der er udlagt til landområde (S.L.2). Det fremgår af kommuneplanrammen, at målet er, at området skal fastholdes som jordbrugsområde med naturværdier og landskabsværdier, og at området skal forblive et åbent landskab, der adskiller Skærbæk by fra bolig - og erhvervsområderne nord for Kolding Landevej. Byggeri og anlæg, beplantning m.v., som kan sløre landskabstrækkene eller påvirke disse i en væsentlig negativ retning, skal undgås. Området drikkevandsinteresser skal beskyttes.

Arealet 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. Der skal derfor 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.

Hele området ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som større uforstyrrede landskaber. De større uforstyrrede landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, så områdernes karakter af uforstyrrelse ikke påvirkes.

Den nordligste del af arealet ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Den resterende del af arealet ligger indenfor bufferzonen omkring bevaringsværdige landskaber. Bevaringsværdige landskaber udgør i sin helhed en geologisk, kulturhistorisk samt natur- og landskabsmæssig værdi og skal ifølge kommuneplanen friholdes for ny bebyggelse og anlæg. I bufferzonen skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i områderne udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Næste hele arealet ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Ved potentielle økologiske forbindelser må ændringer i arealanvendelsen, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Den vestlige halvdel af området ligger inden for statsligt udpegede områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomme indsatsområder (INF). Arealets vestlige, sydlige og nordlige kant er omfattet af indvindingsbeskyttelseszoner. Planlægges der for boliger indenfor disse zoner, vil det, jf. grundvandsredegørelsen, kræve en risikovurdering ift. faren for forurening af grundvandet.

Vest for arealet ligger en hovedgasledning. Området nærmere end 200 meter fra hovedgasledningen er en class-location zone (buffer). Den vestligste del af arealet er omfattet af denne buffer. Ved ændret anvendelse og opførelse af ny bebyggelse skal Energinet foretage fornyede sikkerhedsvurderinger- og beregninger. Ved planlægning og opførelse af nye bebyggelse skal Energinet fastlægge placering og vilkår for ny bebyggelse herunder etageantal m.m.

Den vestlige del af arealet er omfattet af en lugtbuffer til et husdyrbrug.

Dele af arealet er berørt af bluespots. Bluespots er baseret på en kortlægning af lavninger over 30 cm, hvilket kan give en indikation på, hvor eventuelle oversvømmelser kan forekomme ved voldsomme regnhændelser.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Skærbæk har gennem de seneste år oplevet en byudvikling, hvor en stor del af byens rummelighed til boliger er blevet realiseret. Der er derfor basis for nye arealudlæg til boligformål i Skærbæk. Det forespurgte areal er dog af en sådan størrelse, at det vil være svært at påvise et behov for så stort et areal til boligformål i den kommende planperiode på 12 år.

Det vil være en naturlig udvikling af Skærbæk, hvis byen udvides nord for Loddet. Det er dog vigtigt, at et nyt byudviklingsområde ikke kommer for langt mod nord, da det er vigtigt at fastholde en klar adskillelse mellem byområderne Taulov og Skærbæk. Det forespurgte areal er desuden berørt af en række bindinger i den vestlige del, der kan gøre vanskeliggøre ønsket om byudvikling på arealet.

Teknik og Miljø anbefaler derfor, at der arbejdes videre med et nye arealudlæg til boligformål nord for Loddet, men med en anden afgrænsning og et reduceret areal end det forespurgte.

Det anbefalede areal er vist med den blå markering. Arealet inddrager matr. 6ci, Skærbæk by, Taulov (behandles særskilt i næste afsnit). Det øvrige areal består af en mindre del af matr. 2v, Skærbæk by, Taulov. Arealet udgør samlet set ca. 13 ha.

Mod vest er arealet reduceret således, at området ikke er i berøring med bufferzonen langs gastransmissionsledningen.

Mod nord afgrænses arealet således, at det med et cirkelslag flugter med indkørslen til Langelandsvej på Skærbækvej. Dermed skabes en naturlig arrondering af den aktuelle byudvikling, der pågår i området syd for Langelandsvej.

Med denne afgrænsning er arealudlægget ikke berørt af udpegningen bevaringsværdigt landskab. Området er dog fortsat omfattet af udpegningerne større uforstyrrede landskaber og bufferzonen omkring bevaringsværdigt landskab. Disse udpegninger skal bortfalde, før området kan udlægges til boligformål.



Det anbefalede areal ligger på grænsen mellem by og land. Landskabskarakteranalysen beskriver landskabet som et intensivt dyrket landbrugslandskab på højtliggende flade til let bølgede jorde. Ved byudvikling bør der tages hensyn til oplevelsen af landskabskarakterområdets markante skovbryn og levende hegn. Levende hegn kan indgå til at tilpasse den nye bebyggelse til landskabets karakter. Der bør sikres landskabelig sammenhæng gennem de udlagte bebyggelser fx gennem grønne kiler, og de nye bykanter bør indpasses i landskabet, så der skabes en harmonisk overgang mellem landskab og bebyggelse.

Ved at fjerne landskabsudpegningerne for dette areal, flyttes grænsen mellem by og landskab lidt mod nord. Det vurderes ikke i væsentlig grad af forringe de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i områderne udpeget som bevaringsværdigt landskab og større uforstyrrede landskaber. Anbefalingerne fra landskabskarakteranalysen bør dog indgå i den konkrete planlægning.

Arealet er beliggende i yderkanten af udpegningen potentiel økologisk forbindelse. Udpegningen er udlagt som forholdsvis brede bånd i kommuneplanen, med den hensigt at sikre forbindelse mellem naturområderne, der søges bevaret eller etableret. En udlægning af arealet til boligformål vurderes derfor ikke i væsentlig grad at forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Udviklingen af området til boligformål vurderes ikke umiddelbart at være i strid med drikkevandsinteresserne eller indsatsplanerne for området, dog kan der stilles skærpede krav til håndtering af overfladevand og eventuelle jordvarmeboringer. For arealer omfattet af indvindingsbeskyttelseszoner kræves en risikovurdering ift. faren for forurening af grundvandet. Reduktionen af arealet mod vest bevirker, at det nu kun er et mindre areal, der er omfattet af indvindingsbeskyttelseszonen.

Det vurderes, at en udbygning af dette område ikke vil påvirke kystlandskabet i væsentlig grad, da det ligger bagved eksisterende bebyggelse. Afhængigt af terræn kan det dog blive en forudsætning, at bygningshøjden fastsættes af hensyn til synligheden fra kysten.

Ved den konkrete planlægning skal det sikres, at bebyggelsen ikke berøres af eventuelle lugtgener fra husdyrbrug eller af overfladevand som følge af bluespotområder.

Teknik og Miljø anbefaler ligeledes, at der udpeges et perspektivområde (markeret med orange) nord for det anbefalede areal til boligformål (blå markering).

Et perspektivområde rammelægges ikke i kommuneplanen, men vil, via udpegningen som perspektivområde, signalere, i hvilken retning og hvilket omfang Skærbæk tænkes udbygget, når arealet markeret med blå, begynder at blive realiseret. Skal perspektivområdet kunne benyttes til boligformål, vil det kræve en efterfølgende rammelægning i kommuneplanen.

Den nordlige afgrænsning af perspektivområdet vil flygte afgrænsningen af den næste bølge af boligbyggeri nord for Langelandsvej og udgør dermed næste cirkelslag for byudviklingen af Skærbæk.

Perspektivområdet ligger også uden for udpegningen af bevaringsværdigt landskab. Med den nordlige afgrænsning af perspektivområdet vil landskabsvurderingen for det blå område også gøre sig gældende for perspektivområdet. Der vil dog være grænser for, hvor langt byudviklingen kan flytte mod nord, uden at det vil få landskabelige koneskvenser.

Anbefaling

Teknik og Miljø anbefaler,

- at ansøger meddeles tilsagn om, at Fredericia Kommune vil søge at få udlagt en mindre del af det forespurgte område til boligformål i Kommuneplan 2021-2033 (svarende til den blå markering).

3. ØST FOR MARKEN, SKÆRBÆK

Sagsbeskrivelse

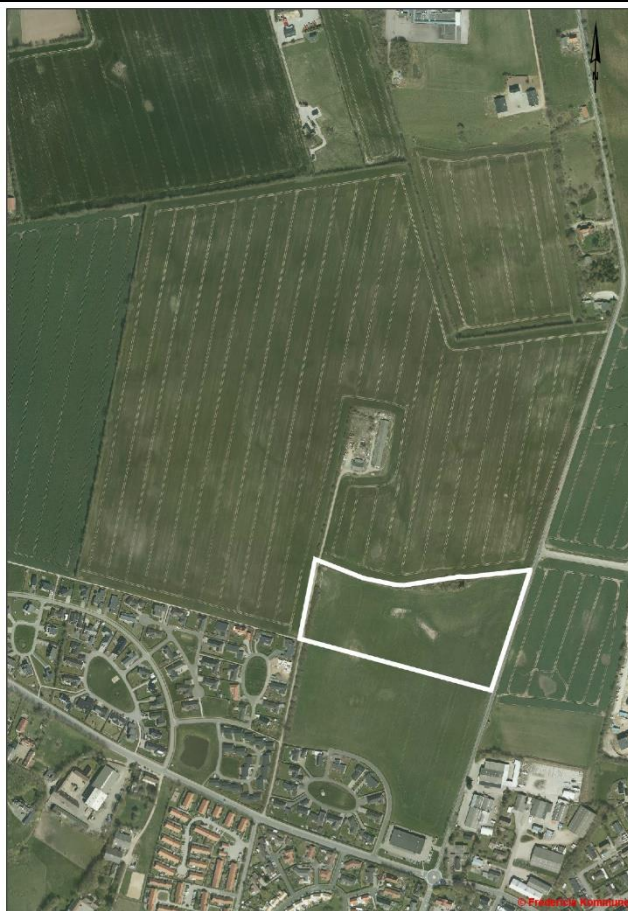
Kommunen har modtaget en forespørgsel på muligheden for at opføre boliger på matr. 2v, Skærbæk by, Taulov. I sammenhæng hermed stiller Teknik & Miljø forslag om, at medtage matr. 6ci, Skærbæk by, Taulov beliggende sydvest for området, såfremt det vedtages at udlægge (dele af) matr. 2v, Skærbæk by, Taulov som boligområde. Matr. 6ci, Skærbæk by, Taulov ejes af en 3. part.

Arealet ligger i Skærbæk nord for Overmarken, hvor der i øjeblikket etableres tæt-lav bebyggelse samt et mindre erhvervsområde (S.E.1C – erhverv, Nord for Skærbæk Ringvej). Mod øst afgrænses arealet af Skærbækvej. På modsatte side af Skærbækvej ligger et mindre erhvervsområde (S.E.1B – Erhverv, Nord for Skærbæk Ringvej) og en endnu ikke udnyttet boliggramme (S.B.12 - Boliger på østsiden af Skærbækvej). Mod vest og nord ligger matr. 2v, Skærbæk by, Taulov som ønskes udlagt til boligformål.

Arealet udgør 4,6 ha og benyttes til landbrugsformål.

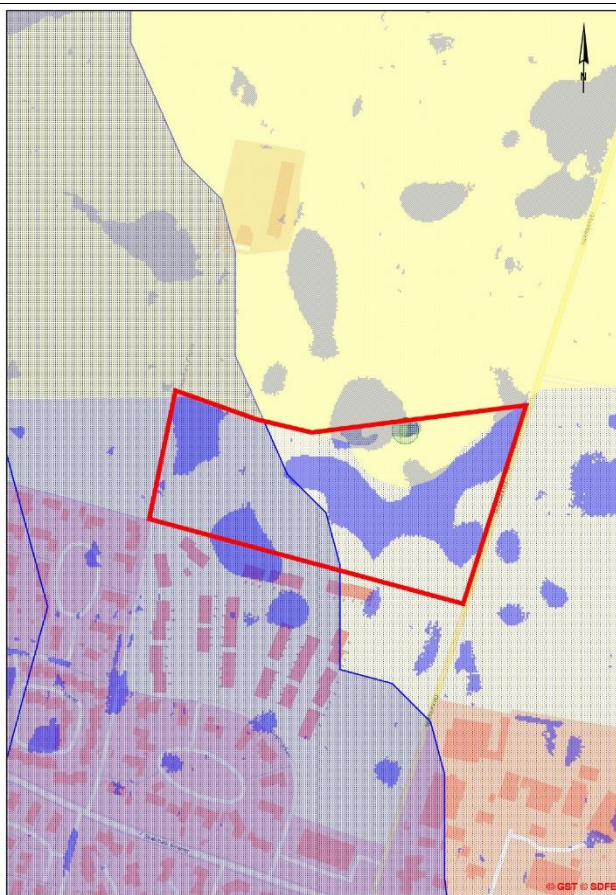
En realisering af ønsket om at opfører boliger på arealet forudsætter, at kommuneplanrammen ændres fra landområde til boligformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



Kommuneplan 2017-2029

- KP-ramme S.L.2 - Jordbrugsområde nord for Skærbæk
- Landzone
- Kystnærhedszone
- Landskab:
 - Større uforstyrrede landskaber (*hele arealet*)
 - Bevaringsværdige landskaber, buffer (*hele arealet*)
- Natur:
 - Beskyttet natur efter naturbeskyttelsesloven (2 små søer) (*skraveret blåt areal, lille areal mod nord*)
 - Naturområde (*grønt areal, samme område som beskyttet natur*)
 - Økologisk forbindelse (*grønt areal, samme område som beskyttet natur*)
 - Potentiel økologisk forbindelse (*lysegult areal, mindre areal mod nord*)
- Drikkevand:
 - Indvindingsopland (*blåt areal med blå afgrænsning, vestlig halvdel*)
 - Områder med særlige drikkevandsinteresser, OSD (*samme areal som indvindingsopland*)
 - Nitratfølsomme indsatsområder, NFI (*samme areal som indvindingsopland*)
- Bluespots (*blå arealer, store dele af området*)



Arealet ligger i et område, der er udlagt til landområde (S.L.2). Det fremgår af kommuneplanrammen, at målet er, at området skal fastholdes som jordbrugsområde med naturværdier og landskabsværdier, og at området skal forblive et åbent landskab, der adskiller Skærbæk by fra bolig - og erhvervsområderne nord for Kolding Landevej. Byggeri og anlæg, beplantning m.v., som kan sløre landskabstrækkene eller påvirke disse i en væsentlig negativ retning, skal undgås. Området drikkevandsinteresser skal beskyttes.

Arealet 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. Der skal derfor 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.

Hele området ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som større uforstyrrede landskaber. De større uforstyrrede landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, så områdernes karakter af uforstyrrethed ikke påvirkes.

Hele området ligger indenfor et område, der i kommuneplanen er udpeget som bufferzone omkring et bevaringsværdigt landskab beliggende lidt længere mod nord. I bufferzonen skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i områderne udpeget som bevaringsværdigt landskab.

En mindre del af arealet mod nord er berørt af naturinteresser. Området rummer natur beskyttet efter naturbeskyttelsesloven (to små søer). Naturbeskyttelseslovens § 3 beskytter de udpegede områder imod tilstandsændringer, og lovens sigte er at hindre indgreb i arealer omfattet af naturbeskyttelse. Det er i visse tilfælde mulig at dispensere fra loven, ofte mod kompensation i form af udlæg af erstatningsnatur.

Den ene af de to søer er i ligeledes udpeget som hhv. naturområde og økologisk forbindelse i kommuneplanen. Disse udpegninger er omkranset af en lidt større udpegning som potentiel økologisk forbindelse. Ved potentielle økologiske forbindelser må ændringer i arealanvendelsen, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Den vestlige halvdel af området ligger inden for statsligt udpegede områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomme indsatsområder (NFI).

Store dele af arealet er berørt af bluespots. Bluespots er baseret på en kortlægning af lavninger over 30 cm, hvilket kan give en indikation på, hvor eventuelle oversvømmelser kan forekomme ved voldsomme regnhændelser.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik og Miljø vurderer, at såfremt (dele af) matr. 2v, Skærbæk by, Taulov udlægges til boligformål, vil det give god mening at medtage matr. 6ci, Skærbæk by, Taulov, idet det vil give en god sammenhæng med og bedre arrondering ift. de eksisterende og kommende boligområder langs Overmarken og Skærbækvej.

Teknik og Miljø anbefaler derfor, at der arbejdes videre med et nyt og samlet arealudlæg til boligformål nord for Loddet og Overmarken. Det samlede areal er vist med den blå markering og udgør ca. 13 ha.



4. VESTRE KOBBLVEJ 9-11

Sagsbeskrivelse

Ejeren af Veste Kobbelvej 9-11 (matr. 18a, Egum, Fredericia Jorder og del af matr. 18b, Egum, Fredericia Jorder), Henrik Jensen, har forespurgt på muligheden for at opføre boliger i form af tæt-lav bebyggelse på arealet.

Arealet ligger i den nordlige del af Ullerup mellem Ydre Ringvej og Vestre Kobbelvej. Arealet grænser mod vest op til det kommende boligområde Ullerup Nord og mod øst op til golfbanen og marker.

Arealet udgør ca. 2,8 ha. Området rummer to ejendomme og anvendes i dag dels til landbrugsformål og dels til erhvervsformål.

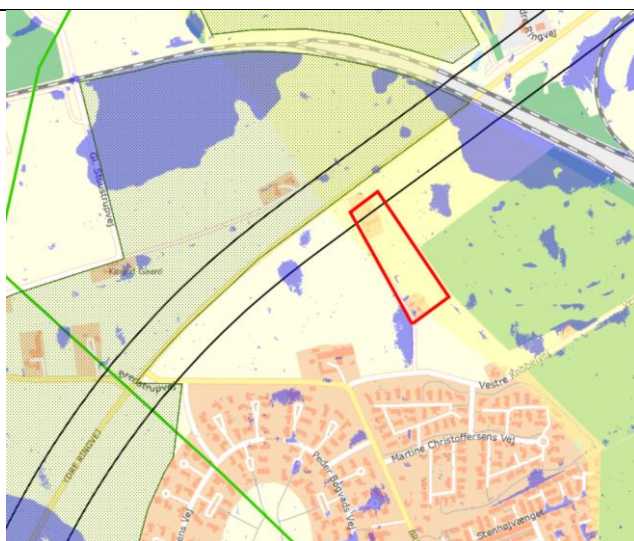
En realisering af ønsket om at opfører boliger på ejendommen forudsætter, at kommuneplanrammen ændres fra rekreativt område til boligformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



Kommuneplan 2017-2029

- KP-ramme V.R.3 - Rekreativt område, Ullerupbæk-området og Ydre Ringvej
- Landzone
- Potentiel økologisk forbindelse (*lysegult areal, næsten hele området*)
- Støjbelastede arealer Kommunevej (*sort linje, nordlig del*)
- Planlægningszone for risikovirksomhed - rangerbanegården (*grøn linje, hele området*)
- Beskyttet dige (*langs matrikelskel mod syd*)
- Fremtidig golfbane (*hele området*)
- Bluespots (*blå arealer, meget små udpegninger*)



Arealet ligger i et område, der er udlagt til rekreativt område (V.R.3). Det fremgår af kommuneplanrammen, at målet er at bevare dette grønne område og styrke området som rekreativt område. For at sikre golfbanen udvidelsesmuligheder er der i kommuneplanen udlagt et område til fremtidig golfbane. Udpegningen til fremtidig golfbane dækker området nord og vest for golfbanen samt et areal nord for Ydre Ringvej. Vestre Kobbelvej 9-11 ligger i den vestlige del af udpegningen.

Næsten hele arealet ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Ved potentielle økologiske forbindelser må ændringer i arealanvendelsen, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

I områdets sydlige del er der i skel registreret et beskyttet sten- og jorddige. I kommuneplanen er der i udpegningen af kulturhistoriske værdier lagt vægt på bl.a. kulturhistoriske træk eller spor, herunder sten- og jorddiger. Aktiviteter som

byggeri og anlæg må kun udføres, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.

Arealet ligger inden for planlægningszonen for risikovirksomheden Fredericia Rangerbanegård. Ved anvendelse til boliger skal der redegøres for, at den samfundsmæssige risiko er overholdt, og der skal sandsynligvis foretages en risikoberegning.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik og Miljø vurderer, at området med fordel kan udlægges til boliger, da det vil være i fin harmoni med planerne om at udbygge området ved Ullerup Nord. På ejendommen er der i dag erhverv i form af hundepension og autoværksted med ophug. Begge erhverv vil forudsættes nedlagt, hvis området ændrer anvendelse til boligformål, hvilket også vil have en gavnlig effekt for støjpåvirkningen af boligerne i Ullerup Nord.

Grundet arealets beliggenhed indenfor planlægningszonen for risikovirksomheden Fredericia Rangerbanegård vil det kræve en redegørelse for, at den samfundsmæssige risiko er overholdt, inden et arealudlæg til boliger kan foretages.

En mindre del af arealet er udpeget som støjbelastet område fra vejstøj. Det vil kræve en nærmere undersøgelse af, i hvilket omfang støj fra Ydre Ringvej påvirker området og hvilke støjdæmpende foranstaltninger det vil kræve i forhold til en realisering af boligområdet.

Arealet er beliggende i yderkanten af udpegningen potentiel økologisk forbindelse. Udpegningen er udlagt som forholdsvis brede bånd i kommuneplanen, med den hensigt at sikre forbindelse mellem naturområderne, der søges bevaret eller etableret. En udlægning af arealet til boligformål på denne lokalitet vurderes derfor ikke i væsentlig grad at forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Ved den konkrete planlægning skal det sikres, at det beskyttede jord- og stendige bevares og indpasses i den kommende bebyggelse.

Udlægges området som boliggramme i kommuneplanen, reduceres golfbanens muligheder for at kunne udvide deres aktiviteter i området.

Anbefaling

Teknik og Miljø anbefaler,

- at ansøger meddeles tilsagn om, at Fredericia Kommune vil søge af få udlagt området til boligformål i Kommuneplan 2021-2033.

5. NORD OG SYD FOR VESTRE KOBDELVEJ 9-11

Sagsbeskrivelse

Kommunen har modtaget en forespørgsel på muligheden for at opføre boliger på ejendommen Vestre Kobbelvej 9-11. I sammenhæng hermed stiller Teknik og Miljø forslag om, at medtage arealerne nord og syd for området, såfremt det vedtages at udlægge Vestre Kobbelvej 9-11 som boligområde.

Arealerne er kommunalt ejet og omfatter mod nord en del af matr. 18f, Egum, Fredericia Jorder og mod syd matr. 116c, Fredericia Stadsjorder og 43a Fredericia Kobbeljorde. Ejendommen ved Nordre Kobbelvej 21 matr. 256b, Fredericia Kobbeljorder indgår ikke i udpegningen.

Arealet ligger i den nordlige del af Ullerup. Det sydligste areal grænser mod syd op til det eksisterende boligområde ved Martine Christoffersens vej, mod øst grænser det om mod golfbanen og mod vest grænser det op til det kommende boligområde Ullerup Nord. Det nordligste areal ligger som buffer ud mod Ydre Ringvej, og tænkes anvendt til etablering af støjvold.

Arealerne udgør til sammen ca. 3,4 ha og benyttes til landbrugsdrift.

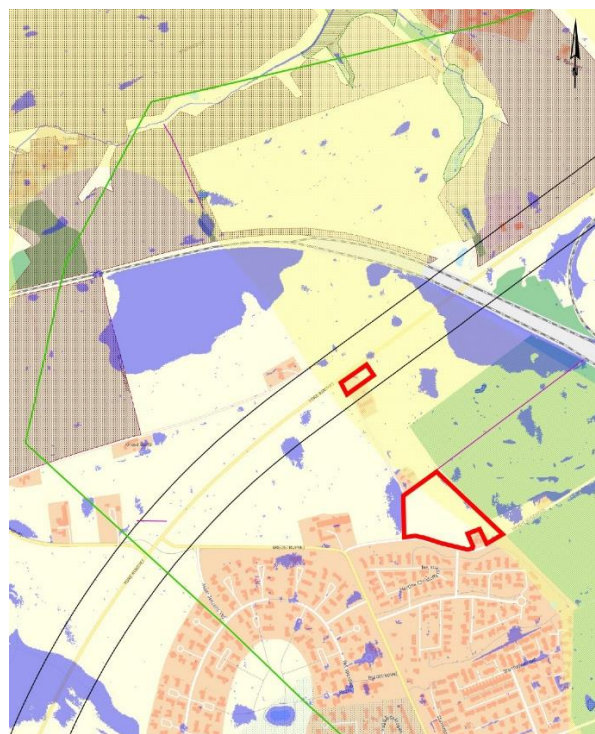
En realisering af forslaget forudsætter, at kommuneplanrammerne ændres fra rekreativt område til boligformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



Kommuneplan 2017-2029

- KP-ramme V.R.3 - Rekreativt område, Ullerupbæk-området og Ydre Ringvej og V.R.2 Rekreativt område, Fredericia Golf Club
- Landzone
- Potentiell økologisk forbindelse (*lysegult areal, østlig del*)
- Støjbelastede arealer Kommunevej (sort linje)
- Planlægningszone for risikovirkosomhed - rangerbanegården (*grøn linje, hele området*)
- Beskyttet dige (*violet streg, langs matrikelskel i sydligt område*)
- Fremtidig golfbane (hele området)
- Bluespots (*blå arealer, meget små udpegninger*)



Arealet ligger i et område, der er udlagt til rekreativt område (V.R.2 og V.R.3). Det fremgår af kommuneplanrammen, at målet er at bevare dette grønne område/den grønne kile og styrke området som rekreativt område. For at sikre golfbanen udvidelsesmuligheder er der i kommuneplanen udlagt et område til fremtidig golfbane. Udpegningen til fremtidig golfbane dækker området nord og vest for golfbanen samt et areal nord for Ydre Ringvej. Områderne nord og syd for Vestre Kobbelvej 9-11 ligger i den vestlige del af udpegningen.

Dele af området ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Ved potentielle økologiske forbindelser må ændringer i arealanvendelsen, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

I det sydlige område er der i skel mod nord registreret et beskyttet sten- og jorddige. I kommuneplanen er der i udpegningen af kulturhistoriske værdier lagt vægt på bl.a. kulturhistoriske træk eller spor, herunder sten- og jorddiger. Aktiviteter som byggeri og anlæg må kun udføres, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.

Arealet ligger inden for planlægningszonen for risikovirkomheden Fredericia Rangerbanegård. Ved anvendelse til boliger skal der redegøres for, at den samfundsmæssige risiko er overholdt, og der skal sandsynligvis foretages en risikoberegning.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik og Miljø vurderer, at såfremt Vestre Kobbelvej 9-11 udlægges som boligområde, vil det give god mening at medtage de foreslåede arealer, idet vil give en god sammenhæng med og bedre arrondering ift. de eksisterende boligområder ved Martine Christoffersens vej og det fremtidige boligområde Ullerup Nord.

Grundet arealets beliggenhed indenfor planlægningszonen for risikovirkomheden Fredericia Rangerbanegård vil det kræve en redegørelse for, at den samfundsmæssige risiko er overholdt, inden et arealudlæg til boliger kan foretages.

Det nordlige areal er udpeget som støjbelastet område fra vejstøj. Arealet tænkes anvendt til etablering af en støjvold, med henblik på at reducere støjpåvirkningen af det øvrige areal mod syd.

Arealet er beliggende i yderkanten af udpegningen potentiel økologisk forbindelse. Udpegningen er udlagt som forholdsvis brede bånd i kommuneplanen, med den hensigt at sikre forbindelse mellem naturområderne, der søges bevaret eller etableret. En udlægning af arealet til boligformål på denne lokalitet vurderes derfor ikke i væsentlig grad at forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Ved den konkrete planlægning skal det sikres, at det beskyttede jord- og stendige bevares og indpasses i den kommende bebyggelse.

Udlægges området som boligramme i kommuneplanen, reduceres golfbanens muligheder for at kunne udvide deres aktiviteter i området.

Anbefaling

Teknik og Miljø anbefaler,

- at ansøger meddeles tilsagn om, at Fredericia Kommune vil søge af få udlagt området til boligformål i Kommuneplan 2021-2033.
- at arealforespørgslen på området nord og syd for Vestre Kobbelvej gøres betinget af, at arealet ved Vestre Kobbelvej 9-11 bliver udlagt i Kommuneplan 2021-2033. Såfremt Vestre Kobbelvej ikke medtages i Kommuneplan 2021-2033, bortfalder arealforespørgslen automatisk.

6. TRELDE NÆSVEJ 26-32

Sagsbeskrivelse

Teknik og Miljø stiller forslag om, at landejendommen ved Trelde Næsvej 26-32, (dele af) matr.7a, Trelde, Fredericia Jorder, ændrer anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

Arealet ligger i Trelde og grænser mod nord op til bebyggelsen ved Trelde Næsvej, mens det i øvrigt er omgivet af marker. Ca. 150 m øst og vest for arealet ligger eksisterende boligbebyggelse og et lokalplanlagt boligområde, som kun er delvist udbygget.

Arealet er ca. 1,9 ha stort, og ejendommen drives i dag som landbrug med husdyrhold.

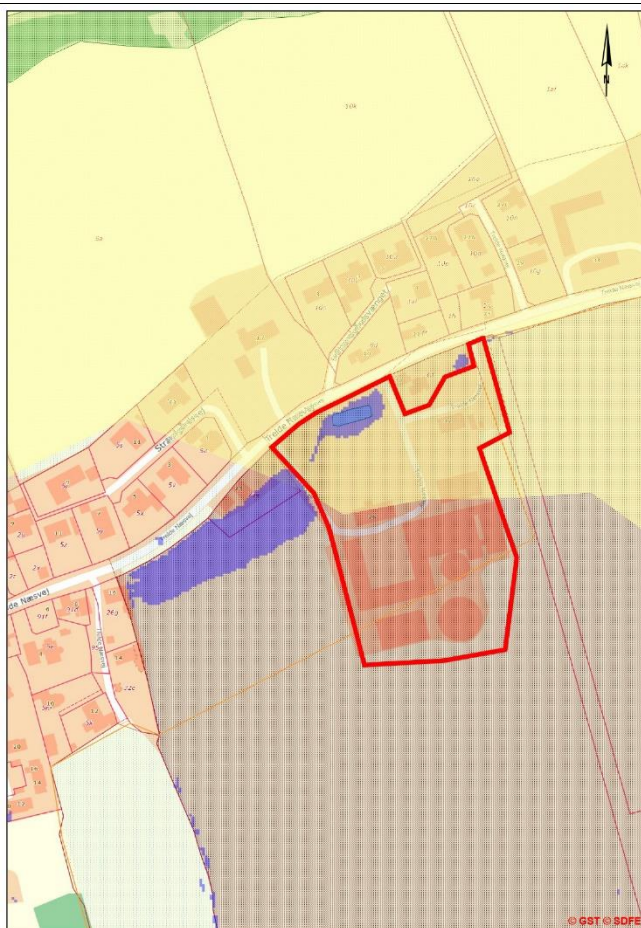
En realisering af forslaget forudsætter, at kommuneplanrammen ændres fra landområde til boligformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



Kommuneplan 2017-2029

- KP-ramme T.L.2 - Jordbrugsområde ved Egeskov, Bøgeskov, Trelde og Østerby
- Landzone
- Kystnærhedszone
- Beskyttet natur efter naturbeskyttelsesloven (sø) (blåt areal, mod nord)
- Potentiel økologisk forbindelse (lysegult areal, nordlig halvdel af areal)
- Særlig værdifuldt landbrugsområde (rødt areal, hele arealet)
- Værdifuldt kulturmiljø (orange linje)
- Bluespots (blå arealer)



Ejendommen ligger i et område, der er udlagt som landområde (T.L.2). Det fremgår at kommuneplanrammen, at målet er at området skal fastholdes som jordbrugsområde med naturværdier og landskabsværdier. Byggeri og anlæg, beplantning m.v., som kan sløre de værdifulde landskabstræk eller påvirke disse i en væsentlig negativ retning, skal undgås.

Arealet 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. Der skal derfor 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.

Langs Trelde Næsvej ligger en lille sø, der er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Naturbeskyttelseslovens § 3 beskytter de udpegede områder imod tilstandsændringer, og lovens sigte er at hindre indgreb i arealer omfattet af naturbeskyttelse. Det er i visse tilfælde mulig at dispensere fra loven, ofte mod kompensation i form af udlæg af erstatningsnatur.

Den nordlige halvdel af arealet ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Ved potentielle økologiske forbindelser må ændringer i arealanvendelsen, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Området er udpeget som særlig værdifuldt landbrugsområde. Inden for disse områder skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt.

Størstedelen af området er desuden udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for byggeri, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.

Et område omkring søen er udpeget som bluespotområde.

Økonomiske konsekvenser

En realisering af en kommende lokalplan for området vil sandsynligvis kræve, at kommunen opkøber ejendommen.

Vurdering

Teknik og miljø vurderer, at ved at nedlægge landbrugsejendommen og erstatte den med boliger, fjernes hovedparten af de lugtgener, der i dag påføres parcelhusudstykningerne i Trelde-Østerby. Grundet den nuværende boligsammensætning i området, vurderes der at være basis for og efterspørgsel på tæt-lav byggeri.

Til trods for ejendommens beliggenhed nær kysten, vurderes det, at en ny boligbebyggelse kun i begrænset omfang vil kunne påvirke kystlandskabet. Kyststrækningen består af en skræntkyst. Det vil derfor kræve en vis afstand fra kysten for at kunne kigge ind over land. Her ligger ejendommen i store træk gemt bag eksisterende bebyggelse langs den nordlige side af Trelde Næsvej, da bebyggelsen ligger højt i terræn.

Selve ejendommen er beliggende på et skrånende terræn, der ligger lavt langs Trelde Næsvej på omkring kote 11 og stiger op til kote 17 mod syd. Den højeste del af området er således beliggende knap en meter højere end den foranliggende bebyggelse.

Ejendommen er i dag tæt bebygget med store landbrugsbygninger og gylletanke. Derfor vurderes det, at en udbygning med boliger til erstatning af landbrugsbygningerne ikke vil medføre en øget påvirkning af kystlandskabet i forhold til det nuværende. Afhængigt af terræn kan det dog blive en forudsætning, at bygningshøjden fastsættes af hensyn til synligheden fra kysten.

Ved den konkrete planlægning skal den § 3 beskyttede sø friholdes for bebyggelse. Det skal samtidig sikres, at bebyggelsen ikke berøres af overfladevand som følge af bluespotområdet.

Ejendommen er beliggende i yderkanten af udpegningen potentiel økologisk forbindelse. Udpegningen er udlagt som forholdsvis brede bånd i kommuneplanen, med den hensigt at sikre forbindelse mellem naturområderne, der søges bevaret eller etableret. En omdannelse af arealet til boligformål vurderes derfor ikke i væsentlig grad at forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Da der er tale om et område med kulturhistoriske bevaringsværdier, kan der med fordel planlægges for eventuel bevarelse af hovedbygning og en bebyggelsesstruktur, der understøtter landsbypræget i området.

Udlægges ejendommen til boligformål, vil udpegningen som særlig værdifuldt landbrugsområde bortfalde på arealet.

Anbefaling

Teknik og Miljø anbefaler,

- at ansøger meddeles tilsagn om, at Fredericia Kommune vil søge af få udlagt området til boligformål i Kommuneplan 2021-2033.

7. SØNDERSKOV, UDVIKLINGSOMRÅDE

Sagsbeskrivelse

I 2017 forsøgte Fredericia Kommune at få et område ved Sønderskov udlagt som ny boligramme i Kommuneplan 2017. Det nedlagde Erhvervsstyrelsen veto imod. I samme periode blev planloven ændret, og dermed opstod en mulighed for at få udpeget området som et såkaldt udviklingsområde.

I efteråret 2017 ansøgte Fredericia Kommune om, at få Sønderskovområdet udpeget som udviklingsområde i et nyt landsplandirektiv.

I 2019 blev Sønderskovområdet udpeget som udviklingsområde i det første landsplandirektiv for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen (BEK nr 968 af 18/09/2019). Udpegningen i landsplandirektivet er betinget af,

- At udpegningerne i Grønt Danmarkskort samt bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab bliver ophævet.
- At den verserende klagesag om Tillæg til Planstrategi 2015 falder ud til kommunens fordel
- At der i den videre planlægning bliver sikret overensstemmelse med arealreservation til hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark

I oktober 2019 vedtog byrådet tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017– 2029, som ophævede udpegningerne af bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab samt af udpegningerne potentiel økologisk forbindelse, økologisk forbindelse og naturområder (Grønt Danmarkskort) i Sønderskovområdet. I marts 2020 blev klagesagen afgjort til Fredericia Kommunes fordel.

Vejen er hermed banet for, at området ved Sønderskov kan søges udlagt i kommuneplanen som et kommende boligområde. Erhvervsstyrelsen kan på ny nedlægge veto, hvis der er andre forhold af national interesse (end de ovenstående), som ikke vurderes overholdt.

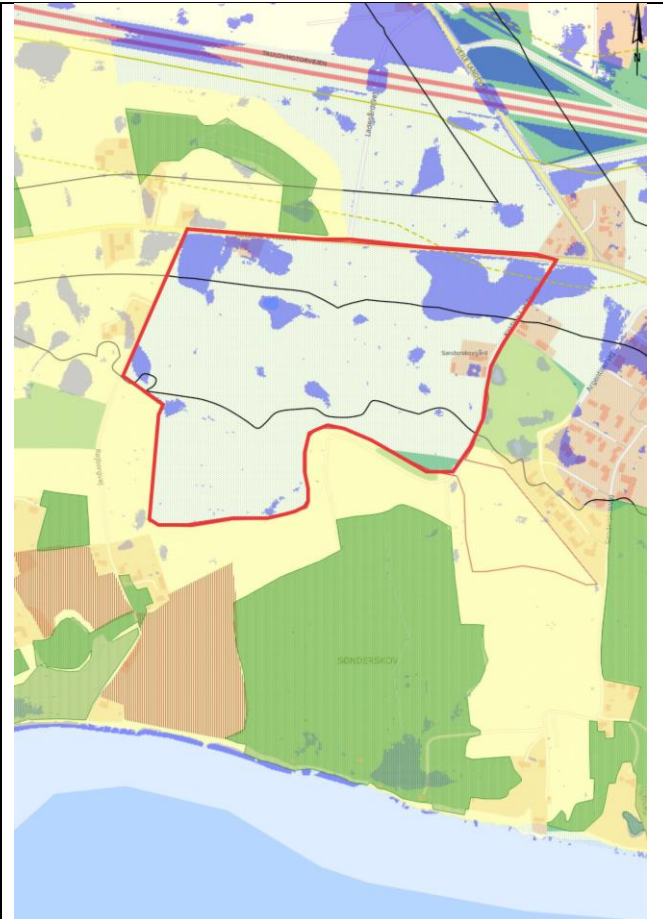
Området omfatter et areal på ca. 25 ha, som i dag anvendes til jordbrugsformål. Inden for området ligger endvidere enkelte boliger.

En realisering af ønsket om at opføre boliger på ejendommen forudsætter, at kommuneplanrammen ændres fra landområde til boligformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



- KP-ramme S.L.1 - Naturområde mellem Børup og Sønderskov
- Landzone
- Kystnærhedszone
- Bluespots (blå arealer)
- Støj (sorte linjer)
 - Støjbelastede arealer Statsveje
 - Støjbelastede arealer Kommunevej



Arealet ligger i et område, der er udlagt til landområde. Det fremgår af kommuneplanrammen, at målet er, at området skal fastholdes som naturområde og rekreativt område. Området rummer i sin helhed en stor værdi som følge af de betydelige landskabsvariationer, de forskellige kulturmiljøer og naturen. Byggeri og anlæg, beplantning m.v., som kan sløre de værdifulde landskabstræk og de geologiske formationer eller påvirke disse i en væsentlig negativ retning, skal undgås. Desuden skal offentlighedens adgang forbedres, og de rekreative anvendelsesmuligheder fastholdes og udbygges under nøje hensyntagen til de naturmæssige, landskabsmæssige, geologiske og kulturhistoriske interesser.

Da Sønderskovområdet indgår i landsplandirektivet for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen, skal der ikke redegøres for den planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelse for at lokalisere et ny byudviklingsområde indenfor kystnærhedszonen.

Store dele af arealet er belastet af vejstøj fra motorvejen og fra Kolding Landevej. For at kunne udlægge området til boligformål vil det, jf. indkomne bemærkninger fra Vejdirektoratet, kræve en redegørelse for, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boliger kan overholdes inden for området, og uden at det økonomisk belaster Vejdirektoratet.

Vejdirektoratet udtaler, at i forhold til mulighederne for at udlægge Sønderskovområdet til boliger i kommuneplanen vil de nationale interesser være tilgodeset,

- hvis området til boliger alene omfatter de arealer, der ikke vil være belastet med støj over 58 dB Lden og,
- hvis det af rammebestemmelserne kommer til at fremgå, at en lokalplan for området først kan endeligt vedtages, når Vejdirektoratet har fuld sikkerhed for, at den nødvendige støjfskærmning kan og vil blive opført/etableret, således at der er sikkerhed for, at området ikke bliver påvirket af støj over 58 dB Lden.

Økonomiske konsekvenser

I relation til arealudlæg i kommuneplanen er der udgifter til støjberegninger, da disse er forudsætningen for, at den eksakte afgrænsning af kommuneplanrammen kan fastsættes.

I relation til udarbejdelsen af en efterfølgende lokalplan, skal der afsættes midler til forundersøgelse og udarbejdelse af et forprojekt for etablering af støjskærm.

I relation til realisering af lokalplanen, skal der afsættes midler til udarbejdelse af projekt og etablering af støjafskærmning, senest i forbindelse med byggemodning.

Ønskes området realiseret som en kommunal udstykning, vil der endvidere være udgifter til opkøb af jord.

Vurdering

I 2015 formulerede byrådet en vision om, at Fredericia skal vokse (Vision 2020). Her blev bosætning udpeget som et vigtigt indsatsområde, og visionen blev efterfølgende udmøntet i en bosætningsstrategi med målsætning om en årlig befolkningstilvækst på 350 personer.

Et varieret og attraktivt udbud af bosætningsmuligheder er en væsentlig forudsætning for at øge befolkningstallet. Fredericias muligheder for byudvikling er imidlertid begrænset af kommunens struktur og geografi med bindinger ift. udpeget natur, landskab, kystnærhedszone, hvor områderne skal beskyttes mod ændret anvendelse og bindinger i forhold til infrastruktur og virksomheder, hvor der skal holdes afstand på grund af støj.

Området ved Snoghøj indgår i en af kommunens tre byudviklingsretninger. Det er et af de mest eftertragtede steder at bo og bosætte sig, da området ligger godt ift. trafikbetjening fra motorvejene, nærhed til natur og vand og adgang til servicefunktioner og detailhandel. Den eneste reelle mulighed for byudvikling af Snoghøj er at udvide mod vest i Sønderskovområdet.

Fredericia Byråd har ad flere omgange besluttet, at man ønsker at byudvikle Sønderskovområdet (godkendelse af Forslag til Kommuneplan 2017-2029 (2017), godkendelse af Tillæg til Planstrategi 2015 med tilhørende ansøgning om optagelse i landsplandirektiv nr. 1 (2017) og godkendelse af Tillæg til Planstrategi 2019 med tilhørende ansøgning om optagelse i landsplandirektiv nr. 2 (2019)).

Teknik og Miljø vurderer, at området som boligområde, med den rette bearbejdning af de indbyrdes relationer mellem landskab og bebyggelse, vil være meget attraktivt, især i kraft af de rekreative muligheder og beliggenheden tæt på skoven og kysten samt god trafikbetjening. Det vil dog forudsætte, at der etableres de fornødne støjdæmpende foranstaltninger, således at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Foreløbige støjberregninger viser, at området sandsynligvis kan støjdæmpes tilstrækkeligt såfremt der:

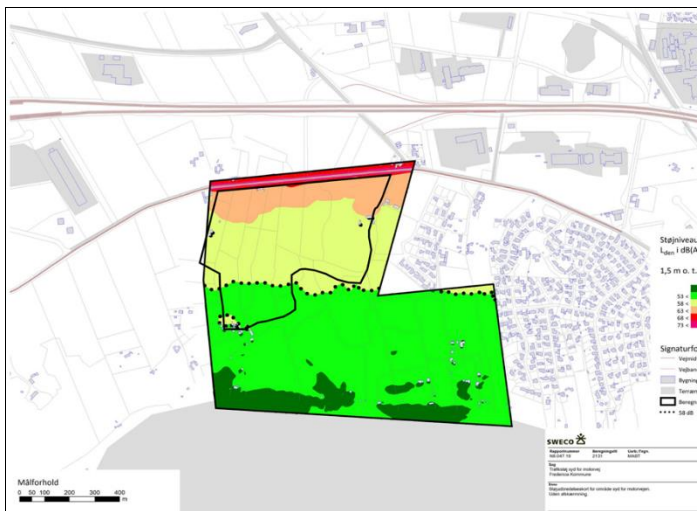
- Opsættes en 6-7 m høj støjskærm på en strækning á ca. 1800 m langs motorvejen og 450 m langs motorvejsrampen ved afkørsel 60
- Etableres en ca. 3 m høj støjvold langs Kolding Landevej (vil indbefatte nabomatriklen mod øst)
- Udlægges en støjdæmpende asfalt i form af SMA8 på motorvejen.

Udpegning af et udviklingsområde bortfalder 5 år efter bekendtgørelsens ikrafttræden, hvis udpegningen ikke forinden er trådt i kraft (dvs. september 2024). Arealet bør derfor udpeges i forbindelse med Kommuneplan 2021-2033, så kommunen ikke mister retten til at udpege området på de gunstige præmisser, som et udviklingsområde giver.

Såfremt vi ikke udnytter udpegningen som udviklingsområde, er det Teknik og Miljø's vurdering, at det formentlig ikke er muligt at få arealet udlagt efterfølgende, da vi sandsynligvis ikke kan give en tilstrækkelig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for så stort et arealudlæg indenfor kystnærhedszonen.

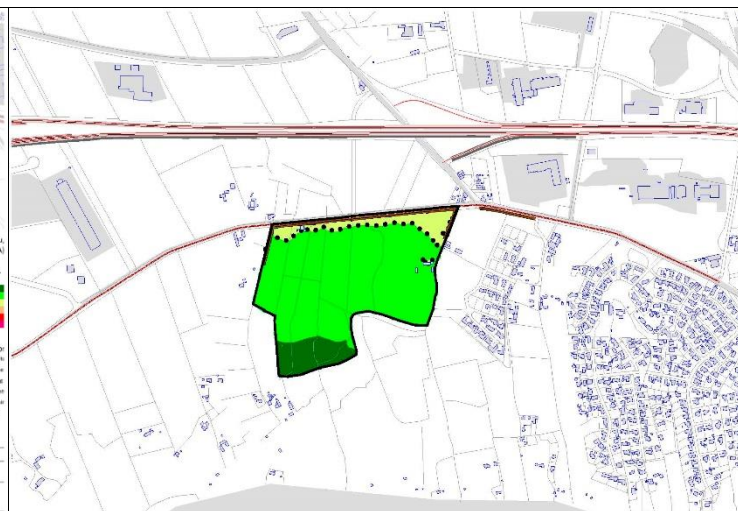
Det handler derfor i første omgang om at få rammelagt området til boligformål i Kommuneplan 2021-2033.

De økonomiske drøftelser omkring etablering af støjdæmpende foranstaltninger kan komme efterfølgende, når byrådet ønsker byudviklingsområdet realiseret.



Støjudbredelse, eksisterende forhold.
De grønne områder viser hvor støjniveauet ligger på det accepterede niveau for boliger.

Under de nuværende støjforhold, er det kun et mindre areal i det sydvestlige område, der kan udlægges til boliger.



Støjudbredelse ved dæmpning med 7m høj støjskærm ved motorvej, 3m høj støjvold ved Kolding Landevej og SMA8 asfalt.

Med denne støjdæmpning vil hovedparten af området kunne udlægges til boliger.

Anbefaling

Teknik og Miljø anbefaler,

- at ansøger meddeles tilsagn om, at Fredericia Kommune vil søge af få udlagt området til boligformål i Kommuneplan 2021-2033.

8. HIMMERIGSHUSE NORD

Sagsbeskrivelse

Himmerigshuse, der er rammelagt i kommuneplanen (V.B.12 – Boligområde, Himmerigshuse), er beliggende vest for Ydre Ringvej og nord for Skærbækvej. Området gennemskæres af Vejlevej. Arealet udgør et samlet areal på godt og vel 100 ha.

Himmerigshuse er oprindeligt tænkt som en ny bydel, hvor den overordnede strategi er at forme et landskab med særlige naturværdier, hvor vådområder, skov eller grønne fælleleder etableres i sammenhæng med bebyggelsen for at opnå nærrecreative naturområder og et spændende boligområde. Området nord for Himmerigshuse er udpeget som perspektivområde, således at bydelen kan videreudvikle sig nord på.

Der har imidlertid ikke været den store interesse for at byudvikle området.

Hovedparten af arealet i Himmerigshuse er lokaliseret i trekanten mellem Vejlevej, Vejle Landevej og Skærbækvej, der udgør ca. 60 ha. Dette område vurderes ikke videre attraktiv. Af samme årsag blev rammeområdet reduceret med ca. 18 ha i Kommuneplan 2017, da der skulle omfordeles nogle arealer til boligformål.

Skal Himmerigshuse som byudviklingsområde gøres attraktiv, bør trekanten syd for Vejlevej udgå. I stedet bør området udvides mod nord. Trekantens store rummelighed i antal ha, kan dermed indgå i en omfordeling af arealer, som også forventes at skulle foretages i denne kommuneplanrevision.

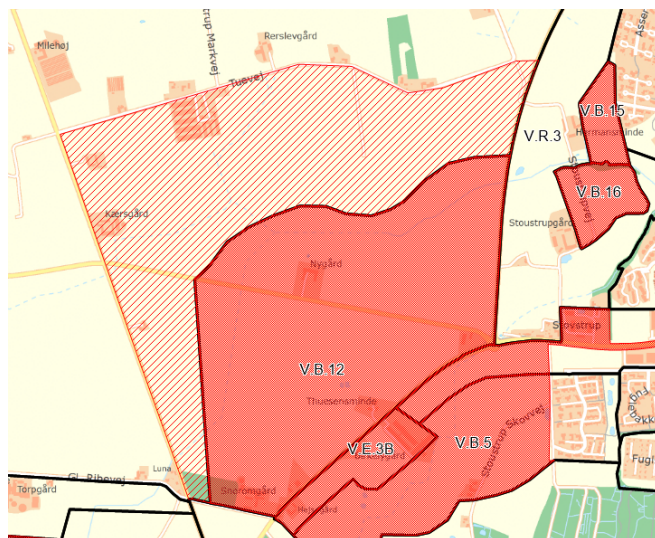
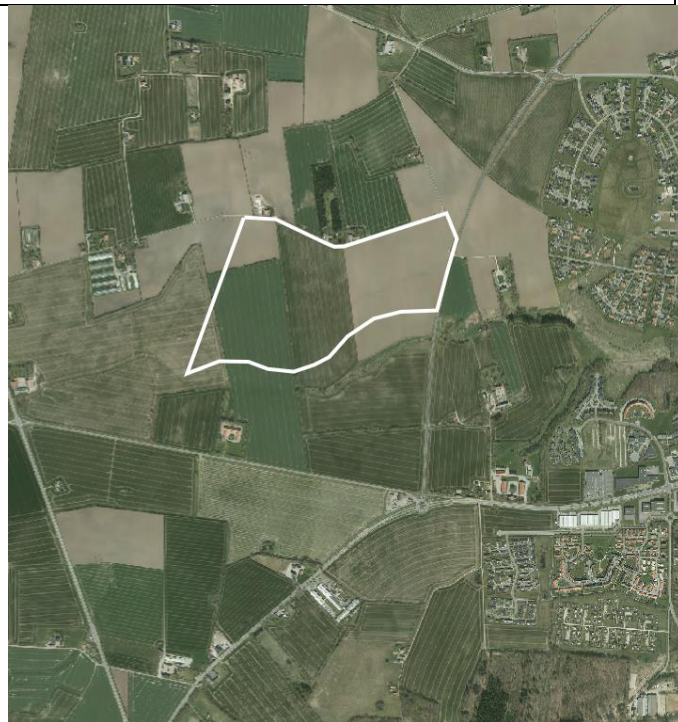
Teknik og Miljø stiller forslag om, at en del af perspektivområdet nord for Himmerigshuse udlægges til boligformål.

Arealet vedrører hele eller dele af matriklerne 15a, 2g, 2q, 3a samt 9b, Stovstrup, Fredericia Jorder

Arealet udgør ca. 38 ha, og benyttes til landbrugsdrift.

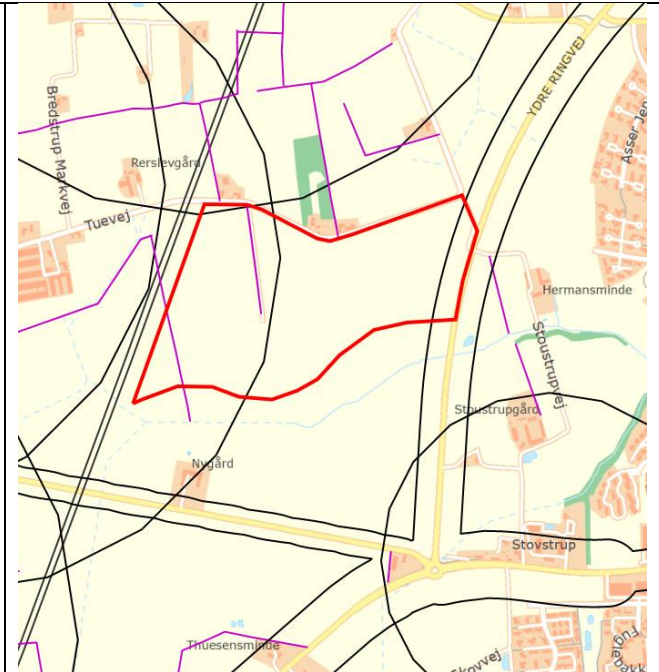
En realisering af forslaget forudsætter, at kommuneplanrammen ændres fra jordbrugsområde til boligformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



Kommuneplan 2017-2029

- KP-ramme - H.L.4A - Jordbrugsområde ved Bredstrup og Kongsted
- Perspektivområde
- Landzone
- Husdyrbrug lugtbuffer (*sorte cirkler*)
- Beskyttede diger (*violette linjer*)
- Støjbelastede arealer Kommuneveje (*sorte linjer*)



Arealet ligger i et område, der er udlagt til landområde (H.L.4A). Det fremgår af kommuneplanrammen, at målet er, at områdets anvendelse som jordbrugsområde skal fastholdes. Byggeri og anlæg, beplantning m.v., som kan sløre de værdifulde landskabstræk eller påvirke disse i en væsentlig negativ retning, skal undgås.

Arealet er beliggende i et perspektivområde, der strækker sig i et bånd fra Vejle Landevej til Ydre Ringvej. Et perspektivområde er ikke rammelagt i kommuneplanen, men signalerer via udpegningen at området på sigt ønskes udbygget. Perspektivområdet gennemskæres af højspændingsledninger i nord-sydgående retning. Arealet er afgrænset således, at det er beliggende i den østlige del af perspektivområdet.

I området er registreret beskyttede sten- og jorddiger. I kommuneplanen er der i udpegningen af kulturhistoriske værdier lagt vægt på bl.a. kulturhistoriske træk eller spor, herunder sten- og jorddiger. Aktiviteter som byggeri og anlæg må kun udføres, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.

Området er belastet af trafikstøj fra Ydre Ringvej. Behov for støjdæmpende foranstaltninger skal undersøges nærmere. Den vestligste del af området ligger inden for husdyr lugtbuffer fra en minkfarm. Det vil kræve en nærmere beregning af lugtpåvirkningen for at kunne vurdere, hvorvidt arealet jf. planlovens § 15b kan anvendes til boligformål.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Ved at udlægge en del af perspektivområdet til boligformål, kan der skabes et stort sammenhængende areal til boligformål nord for Vejlevej på omkring 80 ha.

Det nye Himmerigshuse vil være aldeles attraktivt beliggende. Med den rette planlægning kan der skabes en særdeles spændende nye bydel, der med det rette miks mellem natur, landskab og boliger, kan imødekomme fremtidens ønsker og krav til boliger og bomiljøer.

Teknik og Miljø vurderer, at det nye Himmerigshuse grundet sin attraktivitet vil kunne bidrage væsentligt til opfyldelse af kommunens ønske om øget bosætning. Såfremt at en evt. lugtpåvirkning fra et nærliggende husdyrbrug overskrider det tilladte i dele af det nye byudviklingsområde, skal der optages dialog med husdyrbruget og findes en løsning, så grænseværdierne overholdes.

Anbefaling

Teknik og Miljø anbefaler,

- at ansøger meddeles tilsagn om, at Fredericia Kommune vil søge af få udlagt området til boligformål i Kommuneplan 2021-2033.

9. KOLDING LANDEVEJ, VEST FOR KRAFTVÆRKSVEJ

Sagsbeskrivelse

Stender (3. part) har forespurgt på muligheden for at opføre boliger på matr. 9a, Skærbæk By, Taulov.

Arealet ligger ved Taulov syd for Kolding Landevej og vest for Kraftværksvej. Nord for Kolding Landevej ligger et plejecenter, mens området mod øst, syd og vest omgives af marker, enkelte gårde og mindre husmandssteder.

Arealet udgør ca. 18 ha, benyttes til landbrugsformål og rummer en enkelt ejendom.

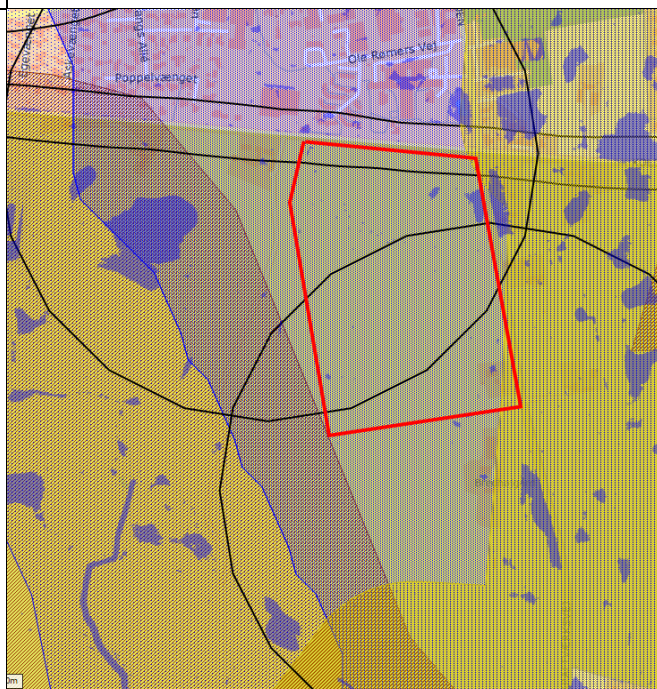
En realisering af ønsket om at opfører boliger på ejendommen forudsætter, at kommuneplanrammen ændres fra landområde til boligformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



Kommuneplan 2017-2029

- KP-ramme S.L.3 - Jordbrugsområde ved Oddersted og Kidholmene
- Landzone
- Kystnærhedszone
- Landskab:
 - Større uforstyrrede landskaber (*hele området*)
 - Bevaringsværdigt landskab, buffer (*hele området*)
- Skovrejsning, uønsket (*hele området*)
- Støjbelastede arealer kommunevej (*sorte linjer, nordlig del*)
- Hovedgasledning, buffer (*lille hjørne*)
- Drikkevand:
 - Områder med særlige drikkevandsinteresser, OSD (*hele området*)
 - Nitratfølsomme indsatsområder, NFI (*hele området*)
 - Indvindingsopland (*hele området*)
- Husdyr lugtbuffer (*sorte cirkelslag, hele området*)
- Bluespot (*blå arealer*)



Arealet ligger i et område, der er udlagt til landområde (S.L.3). Det fremgår af kommuneplanrammen, at målet er, at området skal fastholdes som jordbrugsområde under hensyntagen til de betydelige natur- og landskabsmæssige og

kulturhistoriske interesser. Byggeri og anlæg, beplantning m.v., som kan sløre de værdifulde landskabstræk og de geologiske formationer eller påvirke disse i en væsentlig negativ retning, skal undgås.

Området 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. Der skal derfor 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.

Hele området ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som større uforstyrrede landskaber. De større uforstyrrede landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, så områdernes karakter af uforstyrrethed ikke påvirkes.

Området er beliggende inden for bufferzonen omkring bevaringsværdige landskaber, men grænser helt op til et bevaringsværdigt landskab, der strækker sig fra Kraftværksvej i øst til kommunegrænsen i vest. Bevaringsværdige landskaber udgør i sin helhed en geologisk, kulturhistorisk samt natur- og landskabsmæssig værdi og skal ifølge kommuneplanen friholdes for ny bebyggelse og anlæg. I bufferzonen skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i områderne udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Ligeledes er skovrejsning uønsket på dette sted (såvel som den øvrige del af rammeområde S.L.3) for at friholde landskabet og sikre muligheden for at se og opleve det værdifulde og varierede landskab og kulturmiljøerne.

Hele området ligger inden for statsligt udpegede områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomme indsatsområder (NFI).

Området ligger i nærheden af to husdyrbrug, som bevirker, at området er omfattet af to forskellige lugtbuffer fra husdyrbrug.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

I kraft af det forespurgte områdes beliggenhed som en del af et større sammenhængende landskab, er arealet omfattet af en række udpegninger, som har til formål at beskytte mod en ændret anvendelse. Områdets landskabsudpegninger understøttes af kommunens landskabskarakteranalyse.

Landskabskarakteranalysen beskriver hele området fra Kraftværksvej i øst til kommunegrænsen i vest som et samlet kystlandskab (hele rammeområde S.L.3). Hele området er særlig karakteristisk og oplevelsesrigt på grund af områdets særlige topografi og geologiske fortællinger samt de kulturhistoriske træk omkring Oddersted landsby med det stjerneudskiftede kulturlandskab. Analysen anbefaler, at ændringer i kystlandskabet kun bør ske, hvis det medvirker til at bevare eller styrke landskabskarakteren.

Ydermere rummer området udsigter over Kolding Fjord og Gudsø Vig. Der bør tages særlige hensyn til at bevare områdets udsigtsmuligheder, som er sårbare overfor anlæg og ændringer i landskabet. Karakterområdet bør derfor overvejende friholdes for ny bebyggelse, som vil begrænse eller forringe oplevelsen af områdets bakkede randmoræneprægede terræn og områdets mosaikkarakter. Ny bebyggelse bør så vidt mulig ske i eller i tilknytning til Skærbæk.

I landskabskarakteranalysen defineres den del af landskabet, der orientere sig mod kysten, som kystforland. Det er der, hvor landskabet "knækker" og terrænet falder i retning af kysten. Kystforlandet udgør et særligt landskab, som skal beskyttes mod ændringer. Hele rammeområdet S.L.3 er udpeget som kystforland.

Arealet er ligeledes omfattet af kystnærhedszonen. Da det forespurgte område er beliggende indenfor kystforlandet, vil et nyt boligområde være synligt fra kysten og dermed påvirke kystlandskabet i væsentlig grad. Det vil gøre det yderst vanskeligt at redegøre for, at der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for at planlægge for nyt byggeri på netop dette sted.

Arealforespørgslen må grundet beliggenheden betragtes som en udvidelse af Taulov. Kolding Landevej udgør dog en fysisk barriere, der vil forhindre en naturlig sammenbinding af området med den eksisterende bymæssige bebyggelse. I relation til byvækst er det væsentligt, at byudviklingen sker efter princippet om indefra og ud. Et nyt areal i byzone skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse. Det er imidlertid Erhvervsstyrelsens vurdering, at foretages en udbygning på den anden side af en større vej, kan udbygningen ikke betragtes som værende i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Teknik og Miljø vurderer, at planlægning for byudvikling på dette areal vil være i konflikt med de landskabelige og kultur-mæssige værdier i området samt med de nationale interesser omkring kystnærhedszonen og principper for byvækst, hvorfor det må forventes, at Erhvervsstyrelsen vil gøre indsigelse mod et sådant arealudlæg til boligformål.

Anbefaling

Teknik og Miljø anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om at få udlagt området til boligformål i Kommuneplan 2021-2033.

10. KOLDING LANDEVEJ, ØST FOR KRAFTVÆRKSVEJ

Sagsbeskrivelse

Stender (3. part) har forespurgt på muligheden for at opføre boliger på matr. 12a, 25 og 26, Skærbæk By, Taulov og matr. 11f, Brørup By, Taulov.

Arealet ligger ved Taulov syd for Kolding Landevej mellem Kraftværksvej og Skærbækvej. Nord for Kolding Landevej ligger et område ligger et boligområde, mens området mod øst, syd og vest omgives af marker og enkelte gårde og mindre husmandssteder.

Arealet udgør ca. 28 ha, benyttes til landbrugsformål og rummer enkelte mindre ejendomme.

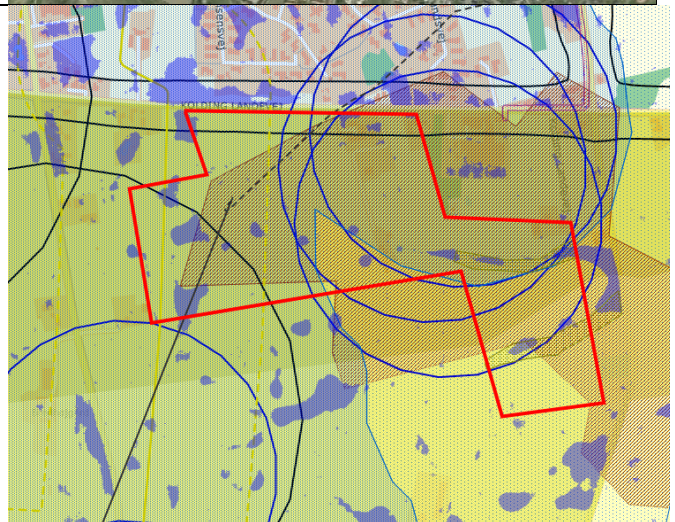
En realisering af ønsket om at opfører boliger på ejendommen forudsætter, at kommuneplanrammen ændres fra landområde til boligformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



Kommuneplan 2017-2029

- KP-ramme S.L.2 - Jordbrugsområde nord for Skærbæk
- Landzone
- Kystnærhedszone
- Landskab:
 - Større uforstyrrede landskaber (*hele området*)
 - Bevaringsværdige landskaber (*rødlige arealer, store dele af området*) + buffer (*resten af arealet*)
- Potentielle økologiske forbindelser (*lysegult areal, mindre område i sydøstlig del*)
- Lavbundsarealer (*2 mindre områder i sydøstlig del*)
- Drikkevand:
 - Boringsnære beskyttelsesområder, BNBO (*mindre arealer indenfor de blå cirkler*)
 - Indvindingsbeskyttelseszone 300m, Børup Vandværk (*blå cirkler, store dele af området*)
 - Indvindingsopland (*blåt areal med blå afgrænsning, store dele af området*)
 - Områder med særlige drikkevandsinteresser, OSD (*samme areal som indvindingsopland*)
 - Nitratfølsomme indsatsområder, NFI (*samme areal som indvindingsopland*)
- Forsyning:
 - Højspændingsledning/kabel (50kV + 150kV) (*sort stiptet (kabel) og fuldt optrukket (ledning) linje gennem området*)
 - Hovedgasledning (*gul linje gennem området helt mod vest*) + buffer (*stiptet gul linje, vestlige område*)



- Husdyrbrug, lugtbuffer (*sort cirkelslag, vestlige område*)
- Støjbelastede arealer kommunevej (*sorte linje langs Kolding Landevej*)
- Bluespots (*blå arealer*)

Arealet ligger i et område, der er udlagt til landområde (S.L.2). Det fremgår af kommuneplanrammen, at målet er, at området skal fastholdes som jordbrugsområde med naturværdier og landskabsværdier. Området skal forblive et åbent landskab, der adskiller Skærbæk by fra bolig- og erhvervsområderne nord for Kolding Landevej. Byggeri og anlæg, beplantning m.v., som kan sløre landskabstrækkene eller påvirke disse i en væsentlig negativ retning, skal undgås.

Området 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. Der skal derfor 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.

Hele området ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som større uforstyrrede landskaber. De større uforstyrrede landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, så områdernes karakter af uforstyrrelighed ikke påvirkes.

Størstedelen af området ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab, og det øvrige område ligger inden for bufferzonen omkring bevaringsværdige landskaber. Bevaringsværdige landskaber udgør i sin helhed en geologisk, kulturhistorisk samt natur- og landskabsmæssig værdi og skal ifølge kommuneplanen friholdes for ny bebyggelse og anlæg. I bufferzonen skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i områderne udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Et mindre areal i det sydøstlige område er i kommuneplanen udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Ved potentielle økologiske forbindelser må ændringer i arealanvendelsen, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. I det sydøstlige område, er der i kommuneplanen også udpeget to mindre lavbundsarealer, der som udgangspunkt skal friholdes for byggeri og anlæg, der kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes eller som kan hindre muligheden for at det vilde dyre- og planteliv styrkes.

Størstedelen af området ligger inden for statsligt udpegede områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomme indsatsområder (INF). Udviklingen af området til boligformål vurderes ikke umiddelbart at være i strid med drikkevandsinteresserne eller indsatsplanerne for området, dog kan der stilles skærpede krav til håndtering af overfladevand og eventuelle jordvarmeboringer. Planlægges for boliger inden for arealer omfattet af indvindingsbeskyttelseszoner vil det, jf. grundvandsrederegørelsen, kræve en risikovurdering ift. faren for forurening af grundvandet. Områder inden for de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) på ikke bebygges.

Den vestlige og nordvestlige del af området er berørt af forsyningsledninger i form af højspændingskabler, en hovedgasledning og bufferzone for en hovedgasledning. Der vil skulle foretages en risikovurdering fra Energinet før det kan afgøres om arealet kan anvendes til boliger.

Arealet gennemskæres i den vestlige del af en hovedgasledning samt et højspændingskabel i nord-sydgående retning. Omkring en hovedgasledning er der på hver side en 20 m zone, som ikke må bebygges. Området nærmere end 200 m fra hovedgasledningen er en class-location zone (buffer). Ved ændret anvendelse og opførelse af ny bebyggelse skal Energinet foretage fornyede sikkerhedsvurderinger- og beregninger. Ved planlægning og opførelse af nye bebyggelse skal Energinet fastlægge placering og vilkår for ny bebyggelse herunder etageantal m.m. Langs højspændingsledningen vil der skulle etableres en byggelinje på maksimalt 50 meter.

En del af området er berørt af bluespots. Bluespots er baseret på en kortlægning af lavninger over 30 cm, hvilket kan give en indikation af, hvor eventuelle oversvømmelser kan forekomme ved voldsomme regnhændelser.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Området er omfattet af en række udpegninger af landskabsmæssig karakter, der bl.a. har til formål at beskytte mod en ændret anvendelse. Et arealudlæg til boliger i dette område vil forudsætte, at Fredericia Kommune kan redegøre for, at forudsætningerne for landskabsudpegningerne ikke længere er til stede, således at udpegningerne kan bortfalde. Det vurderer Teknik og Miljø som værende vanskeligt.

Området er også ligeledes beliggende indenfor kystnærhedszonen. Grundet områdets placering vil det være vanskeligt at redegøre for, at der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for at planlægge for ny bebyggelse på netop dette sted.

Arealforespørgslen må grundet beliggenheden betragtes som en udvidelse af Taulov. Kolding Landevej udgør dog en fysisk barriere, der vil forhindre en naturlig sammenbinding af området med den eksisterende bymæssige bebyggelse. I relation til byvækst er det væsentligt, at byudviklingen sker efter princippet om indefra og ud. Et nyt areal i byzone skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse. Det er imidlertid Erhvervsstyrelsens vurdering, at foretages en udbygning på den anden side af en større vej, kan udbygningen ikke betragtes som værende i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Grundet tilstedeværelsen af forsyningsledninger i form af hovedgasledning og højspændingsledninger/kabler vil dele af det vestlige område ikke kunne bebygges. Samme område er berørt af en lugtbuffer omkring et husdyrbrug, hvilket kan vanskeliggøre muligheden for at kunne opføre boliger på området ud fra et lugtperspektiv.

En mindre del af arealet i den nordøstlige del vil skulle friholdes for bebyggelse på baggrund af grundvandsinteresser, nærmere bestemt tre boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Planlægges for boliger inden for arealer omfattet af indvindingsbeskyttelseszoner vil det, jf. grundvandsredegørelsen, kræve en risikovurdering ift. faren for forurening af grundvandet. Afhængig af risikovurderingen, kan det areal, der ikke kan benyttes til boliger, blive udvidet.

Teknik og Miljø vurderer, at planlægning for byudvikling på dette areal vil være i konflikt med de landskabelige værdier i området samt med de nationale interesser omkring kystnærhedszonen og principper for byvækst. Området syd for Kolding Landevej bør vedblive at være et åbent landskab, således at Taulov og Skærbæk ikke vokser sammen.

Anbefaling

Teknik og Miljø anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om at få udlagt området til boligformål i Kommuneplan 2021-2033.

11. KRYBILY, TAULOV

Sagsbeskrivelse

LIFA A/S har på vegne af ejeren forespurgt på muligheden for at opføre boliger på matr. 1bk, Krybily, Taulov.

Arealet ligger i den vestlige del af Taulov. Arealet ligger på kanten af Elbodalen i forlængelse af Krybily Allé og et eksisterende boligområde. Mod nord afgrænses området af jernbanen og Elbodalen.

Arealet udgør ca. 7,8 ha, benyttes til landbrugsformål og rumme en enkelt ejendom.

Nedenstående skitse viser forslag til udstykning af 30-35 parceller.

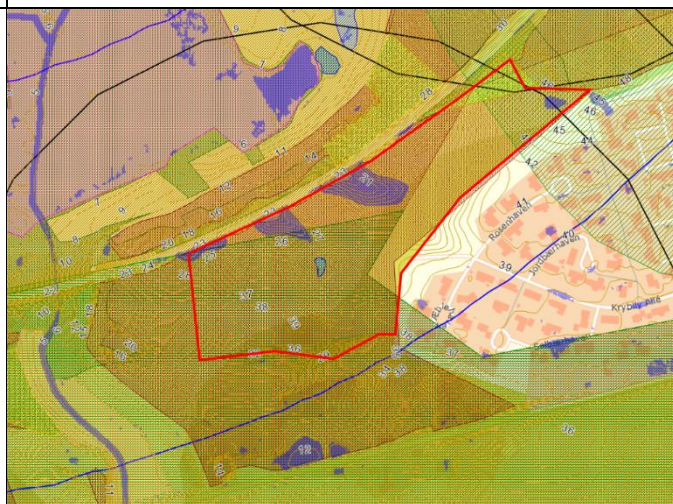
En realisering af ønsket om at opfører boliger på ejendommen forudsætter, at kommuneplanrammen ændres fra landområde til boligformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



Kommuneplan 2017-2029

- KP-ramme TD.L.2 - Naturområde i Elbodalen
- Landzone
- Kystnærhedszone
- Landskab:
 - Større uforstyrrede landskaber (*hele området*)
 - Bevaringsværdige landskaber (*rødlige arealer*) + buffer (*resten af arealet*)
 - Landskabspark (*hele området*)
- Geologi:
 - Specifik geologiske bevaringsværdier (*grønne arealer, sydvestlig del*)
 - Særlige værdifulde geologiske bevaringsværdier (*grønne arealer, vestlig del*)
- Natur:
 - Beskyttet natur efter naturbeskyttelsesloven (*sø, overdrev*)
 - Økologiske forbindelser (*mindre areal i nordøstligt hjørne*)
 - Potentielle økologiske forbindelser (*størstedelen af området*)



- Skovbyggelinje (nordøstligt hjørne)
- Særlig værdifuldt landbrugsområde (*hele området*)
- Støjbelastede arealer Jernbane (*blå linje, hele området*)
- Husdyrbrug lugtbuffer (*sort cirkelslag, hele området*)

Arealet ligger i Elbodalen, der er udlagt til landområde, naturområde, jordbrugsområde og rekreativt område (TD.L.2). Elbodalens væsentligste anvendelse er som naturområde med rekreative formål. Det fremgår af kommuneplanrammen, at det primære mål er, at sikre og forbedre naturområderne og de rekreative muligheder, idet Elbodalen har en central rolle som kommunens største rekreative ådal. Bygninger og anlæg mv., som kan sløre de værdifulde landskabstræk, skal undgås.

Området 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. Der skal derfor 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.

Arealet rummer betydelige landskabsinteresser. Hele området er i kommuneplanen udpeget som større uforstyrrede landskaber og landskabspark. De større uforstyrrede landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, så områdernes karakter af uforstyrrethed ikke påvirke. En stor del af området er ligeledes udpeget som bevaringsværdigt landskab, mens den resterende del af arealet ligger indenfor bufferzonen omkring bevaringsværdige landskaber. Bevaringsværdige landskaber udgør i sin helhed en geologisk, kulturhistorisk samt natur- og landskabsmæssig værdi og skal ifølge kommuneplanen friholdes for ny bebyggelse og anlæg. I bufferzonen skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i områderne udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Arealet rummer ligeledes områder, der i kommuneplanen er udpeget som specifikke og særligt værdifulde geologiske bevaringsværdier. I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg og skovbeplantning.

Store dele af arealet er i kommuneplanen udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Ved potentielle økologiske forbindelser må ændringer i arealanvendelsen, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. Der er ligeledes to mindre naturbeskyttede områder i form af en sø og et engområde. Et mindre areal i områdets nordøstlige ende er pålagt skovbyggelinje.

Hele området er belastet af støj fra jernbanen. Miljøstyrelsens støjkort viser, at selv arealerne længst væk fra jernbanen vil være støjpåvirkede med op til 60 dB.

Syd for arealet ligger et husdyrbrug, og stort set hele området er omfattet af husdyrbrugets lugtbuffer.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Elbodalen er en karakteristisk del af et større dalstrøg, en såkaldt tunneldal, der kan følges fra Odder syd for Århus til Kolding Fjord. I Fredericia Kommune gennemskærer dalen landskabet fra Rands Fjord til Gudsø Vig. Elbodalen er et stort sammenhængende, markant og forholdsvis utilgængeligt naturområde, der rummer store geologiske, landskabsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser.

I kraft af det forespurgte områdes beliggenhed på kanten af Elbodalen, er arealet omfattet af en lang række udpegninger af landskabsmæssig og geologisk karakter, der bl.a. har til formål at beskytte mod ændret anvendelse.

Et arealudlæg til boliger i dette område vil forudsætte, at Fredericia Kommune kan redegøre for, at de pågældende landskaber og geologiske forhold ikke længere er til stede, således at udpegningerne kan bortfalde. Det er Teknik og Miljø vurdering, at områdets landskab og geologi er af en sådan karakter, at det er af national interesse. Vi må derfor forvente, at Erhvervsstyrelsen på vegne af Miljøstyrelsen vil gøre indsigelse mod et sådant arealudlæg til boligformål.

Dertil kommer beliggenheden indenfor kystnærhedszonen, hvor det vil være vanskeligt at redegøre for, at der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for at planlægge for ny bebyggelse på netop dette sted.

For at leve op til Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boliger, vil der skulle skærmes for støj fra jernbanen. Da jernbanen ligger lavt i forhold til eventuel ny bebyggelse, må det forventes at en støjskærm eller støjvold skal være af en anelig højde for at opnå den nødvendige effekt. Et større anlæg i form af støjskærm eller støjvold vil ligeledes være i konflikt med de landskabelige, rekreative og geologiske værdier i området.

Områdets naturinteresser og lugtgenerne fra det nærtliggende husdyrbrug vil ligeledes vanskeliggøre muligheden for at kunne opføre boliger på arealet.

Området vil skulle vejbetjenes igennem det eksisterende boligområde via Krybily Allé. Den øgede trafik og udsigten til ny bebyggelse langs kanten af det eksisterende boligområde vurderes at vække utilfredshed blandt grundejerne i området.

Teknik og Miljø vurderer, at planlægning for byudvikling på dette areal vil være i konflikt med de landskabelige, geologiske, naturmæssige, miljømæssige og rekreative værdier og interesser i området.

Anbefaling

Teknik og Miljø anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om at få udlagt området til boligformål i Kommuneplan 2021-2033.

12. KOLDING LANDEVEJ 23

Sagsbeskrivelse

Ejerne af Kolding Landevej 23, matr. 18h, Erritsø by, Erritsø, Else Marie og Peter Thorning, har forespurgt på muligheden for at opføre boliger på arealet.

Arealet ligger i Snoghøj umiddelbart vest for Argentinervej og i sammenhæng med udviklingsområdet Sønderskov. Syd for arealet ligger et lille skovområde.

Arealet udgør ca. 3 ha, benyttes til landbrugsdrift og rummer en enkelt ejendom.

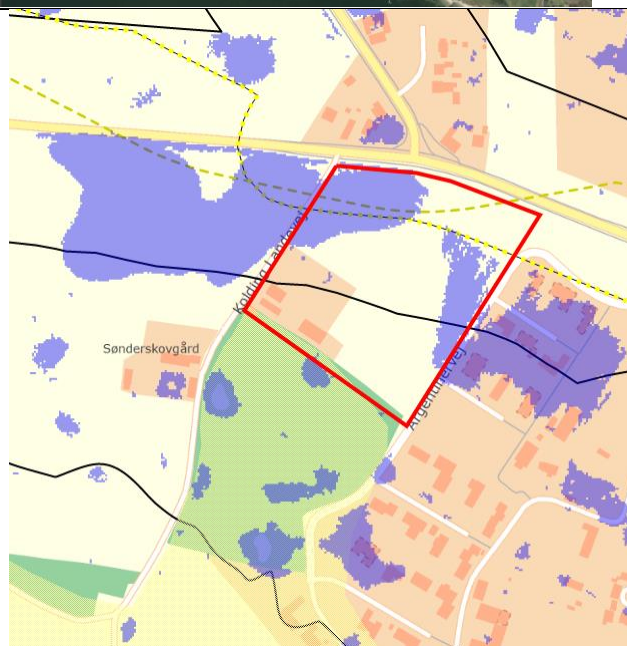
En realisering af ønsket om at opfører boliger på ejendommen forudsætter, at kommuneplanrammen ændres fra rekreative formål til boligformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



Kommuneplan 2017-2029

- KP-ramme E.R.3 - Rekreativt område ved Sønderskov
- Landzone
- Kystnærhedszone
- Hovedgasledning, buffer (*gul stiplet linje, nordvestligt område*)
- Støj:
 - Støjbelastede arealer Kommunevej (*sort linje, stor del af området*)
 - Støjbelastede arealer Statsvej (*sort linje, hele området*)
 - Støjkonsekvenszone Erhverv (*gul og sort stiplet linje, nordligt område*)
- Bluespots (*blå arealer*)



Arealet ligger i et område, der er udlagt til landbrugsformål, skovbrug, rekreative formål og lignende (E.R.3). Det fremgår af kommuneplanrammen, at målet er, at områdets nuværende anvendelse skal fortsætte som hidtil og at der ikke kan opføres nye boliger eller ske udstykning til boligformål i området.

Området 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. Der skal derfor 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.

Den nordlige del af området er berørt af en bufferzone omkring en hovedgasledning.

Arealet er belastet af vejstøj fra motorvejen og Kolding Landevej. For at kunne udlægge området til boligformål vil det, jf. indkomne bemærkninger fra Vejdirektoratet i relation til naboområdet, Sønderskov, kræve en redegørelse for, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boliger overholdes inden for området, og uden at det økonomisk belaster Vejdirektoratet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik og Miljø vurderer, at det vil være vanskeligt at redegøre for, at der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for at planlægge for ny bebyggelse på dette sted i kystnærhedszonen, især set i lyset af, at naboområdet Sønderskov er medtaget i landsplandirektivet som udviklingsområde, med henblik på en kommende byudvikling. Såfremt området ved Sønderskov bliver realiseret, vil den nuværende anvendelse til landbrugsdrift dog vanskeliggøres, når arealet på sigt bliver omkranset af bebyggelse.

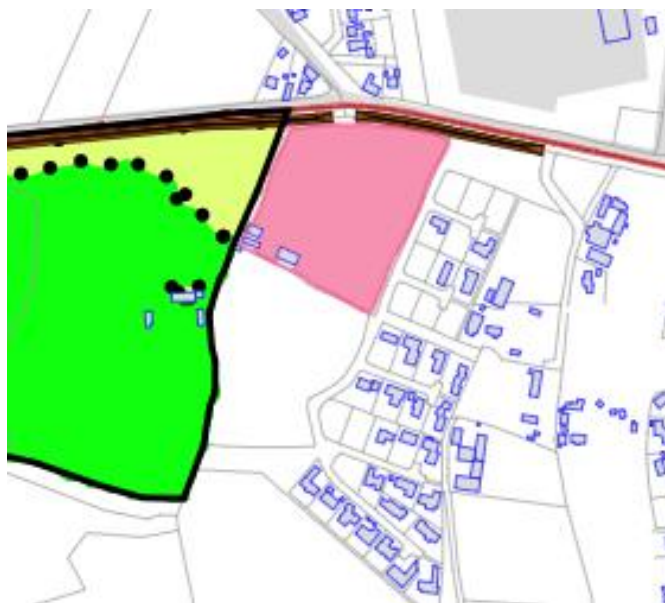
Området syd for Kolding Landevej er belastet af vejstøj fra både motorvej og Kolding Landevej.

De støjberegninger, der er udarbejdet med henblik på at belyse muligheden for etablering af et boligområde i udviklingsområdet Sønderskov viser, at selv hvis den påtænkte støjskærm langs motorvejen og støjvolden langs Kolding Landevej bliver opført, vil arealet på Kolding Landevej 23 stadig være så støjbelastet, at det ikke vil være muligt at opføre boliger på arealet.

Det illustreres på kortet, hvor den grønne afgrænsning udgør det areal, hvor støjniveauet ligger på det accepterede niveau for boliger i Sønderskovområdet. Såfremt støjkortlægningen havde omfattet Kolding Landevej 23 ville hele arealet formentlig ligge i det område, hvor det ikke er muligt at overholde de vejledende støjgrænser for boliger (gul markering).

En yderligere udvidelse af støjafskærmningen vil sandsynligvis være for omkostningstung, arealets størrelse taget i betragtning.

Arealet indgår foreløbigt i forudsætningerne for udnyttelsen af udviklingsområdet Sønderskov, både som areal til etablering af støjvold og til vejforsyning.



Anbefaling

Teknik og Miljø anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om at få udlagt området til boligformål i Kommuneplan 2021-2033.

13. VED ERRITSØ KIRKE

Sagsbeskrivelse

Menighedsrådet ved Erritsø Kirke har forespurgt om muligheden for at opføre boliger på et areal beliggende umiddelbart nord for præstegården på en del af matr. 6ch, Erritsø By, Erritsø.

Arealet henligger tilsået med græs, og var oprindeligt tænkt til udvidelse af kirkegården. Mod øst afgrænses arealet af den eksisterende kirkegård, mod nord af Røde Banke og mod vest af en ejendom med rideskole.

Arealet udgør ca. 400 m².

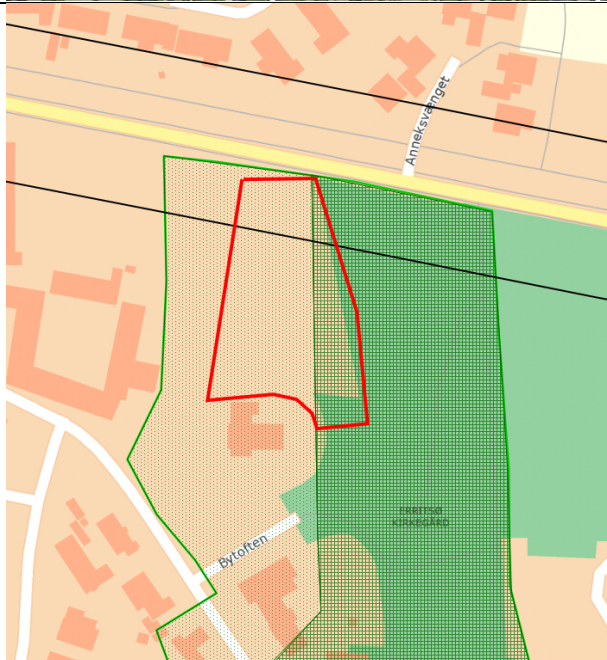
En realisering af ønsket om at opføre boliger på ejendommen forudsætter, at kommuneplanrammen ændres fra offentlige formål til boligformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



Kommuneplan 2017-2029

- KP-ramme E.O.1 - Område til offentlige formål, Erritsø Kirke og Erritsø Fællesskole, Afdeling Erritsø Bygade mv.
- Byzone
- Kulturhistorie:
 - Kirkens næromgivelser (*grøn linje*)
 - Særligt kirkeområde (*grøn skravering*) Kirkeomgivelser, bestående af kirkens næromgivelser og særligt kirkeområde (*samlet grønne markering*)
- Støjbelastede arealer Kommunevej (*sort linje*)
- Husdyrbrug Lugtbuffer (*hele området*)



Arealet ligger i et område, der er udlagt til offentlige formål (E.O.1). Det fremgår af kommuneplanrammen, at målet er, at fastholde områdets blandede karakter som offentligt område med skole, kirke og lignende funktioner.

I Fredericia Kommune findes seks landsbykirker, heriblandt Erritsø Kirke, som har særlige beskyttelseszoner, de såkaldte kirkeomgivelser, hvor der skal tages særlige landskabelige hensyn til kirken ved byggeri og andre tekniske anlæg. Inden for kirkeomgivelserne må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning m.v., hvis der tages hensyn til kirkernes landskabelige beliggenhed, samspil med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken, og det kan godtgøres, at de beskyttelsesmæssige og

bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes. Stiftsøvrigheden over Haderslev Stift er myndighed i forbindelse med udpegning af kirkeomgivelserne.

Den nordligste del af arealet er belastet af støj fra Røde banke. Omfanget af støjpåvirkning og behovet for støjdæmpende foranstaltninger vil skulle belyses ved støjberegninger.

Nærmeste nabo mod vest er en rideskole, og området er derfor påvirket af lugt fra hesteholdet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik og miljø vurderer, at planlovens §15b, som bl.a. omhandler forbud mod opførelse af boliger, hvor disse vil være belastet af lugt fra husdyrhold, vil bevirke, at anmodningen ikke vil kunne efterkommes.

Arealet er omfattet af udpegninger af kirkeomgivelser, kirkens næromgivelser og særligt kirkeområde. Det vides ikke om menighedsrådet forinden har forhørt sig hos Haderslev Stift vedrørende forespørgslen om planlægning for boliger på arealet. Det er derfor uvist, hvorvidt Haderslev Stift vil modsætte sig planlægningen.

Haderslev Stift har dog i forbindelse med foroffentlighedsfasen vedr. indkaldelse af idéer og forslag til Kommuneplan 2021-2033 afgivet et høringsvar, hvori stiftet beder Fredericia Kommune om at tage hensyn til kirkernes omgivelser i det videre arbejde med forslag til Kommuneplan 2021-2033.

Anbefaling

Teknik og Miljø anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om at få udlagt området til boligformål i Kommuneplan 2021-2033.

14. RYESHØJ NORD

Sagsbeskrivelse

Kenny Bruun Olsen (3. part), har forespurgt på muligheden for at opføre boliger på matr. 2b, Kirstinebjerg, Fredericia Jorder.

Arealet ligger i Nordbyen umiddelbart nord for boligområdet Ryeshøj. Mod vest afgrænses arealet af Treldevej, mod nord af Egehøvej og mod øst af Forsvarets øvelsesterræn, Hyby Fælled.

Arealet udgør ca. 11 ha og benyttes til landbrugsformål.

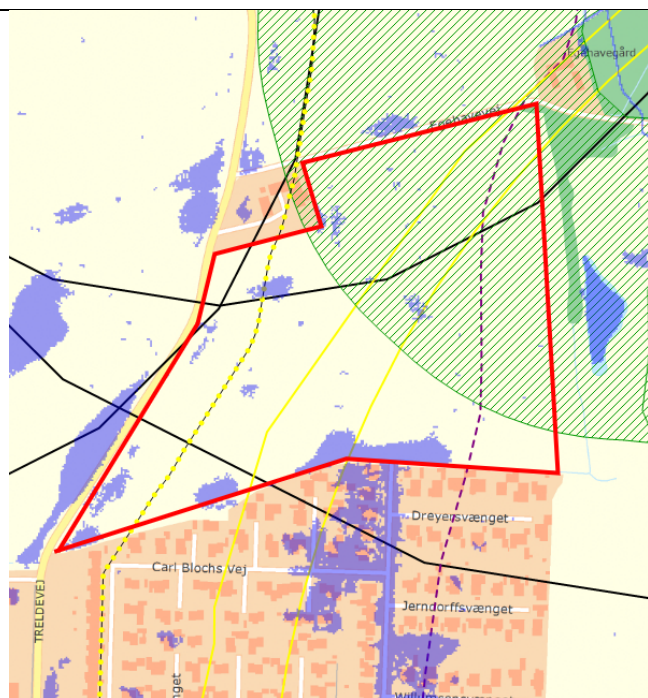
En realisering af ønsket om at opføre boliger på ejendommen forudsætter, at kommuneplanrammen ændres fra landområde til boligformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af luftfotoet.



Kommuneplan 2017-2029

- KP-ramme T.L.2 - Jordbrugsområde ved Egeskov, Bøgeskov, Trelde og Østerby
- Landzone
- Husdyrbrug lugtbuffer (*sorte cirkelslag*)
- Støj:
 - Støjbelastede arealer, Forsvarets skydebane + øvelsesterræn (*violet stiplet og gule linjer*)
 - Støjkonsekvenszone Erhverv (*gul og sort stiplet*)
- Virksomheder med særlige beliggenhedskrav (forsvaret), planlægningszone (*hele området*)
- Skovbyggelinje (*grønt areal*)
- Potentiel økologisk forbindelse (*meget lille område i øst*)
- Bluespots (*blå arealer*)



Arealet ligger i et område, der er udlagt til landområde (T.L.2). Det fremgår af kommuneplanrammen, at målet er, at området skal fastholdes som jordbrugsområde med naturværdier og landskabsværdier. Byggeri og anlæg, beplantning m.v., som kan sløre de værdifulde landskabstræk eller påvirke disse i en væsentlig negativ retning, skal undgås.

Arealet har tidligere været rammelagt til boligformål i kommuneplanen, men blev udtaget i forbindelse med Kommuneplan 2017-2029. Da kommunen i forbindelse med kommuneplanrevisionen skulle afstå udlagte arealer til gengæld for nye arealudlæg andre steder i kommunen, blev arealet dengang vurderet som uattraktivt, dels fordi der i mange år ikke har vist sig interesse for at udbygge området, dels pga. støj fra Shell og Forsvarets arealer.

Samtidigt havde Forsvaret lavet en beregning af de faktiske støjkonsekvenszoner omkring Forsvarets skyde- og øvelsesterræn på baggrund af aktiviteterne miljøgodkendelser. Det resulterede i en betydelig udvidelse af det areal, som reelt var omfattet af støjkonsekvenszonerne. Med den nye støjkortlægning, var det ikke længere realistisk at planlægge for et nyt boligområde på arealet.

Ud over støjkonsekvenszonerne fra Forsvarets skyde- og øvelsesterræn er arealet også omfattet af en planlægningszone, idet Forsvaret er en virksomhed med særlige beliggenhedskrav.

Den vestlige af arealet er berørt af en støjkonsekvenszone omkring Shell.

Arealet ligger inden for lugtbuffer af flere forskellige husdyrbrug. Nærmere beregninger skal foretages for at vurdere, hvorvidt arealet reelt påvirkes i et omfang, der forhindrer opførelse af boliger.

Et meget lille område mod øst er omfattet af udpegningen potentiel økologisk forbindelse.

Den nordøstlige del af arealet er desuden omfattet af en skovbyggelinje.

I arealet mod syd ligger et bluespotområde, der strækker langt ind i boligområdet ved Ryeshøj.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Teknik og Miljø vurderer, at arealet fortsat er uattraktivt ift. planlægning for boliger primært pga. støj. Det må desuden forventes, at Erhvervsstyrelsen vil modsætte sig planlægningen for nye boliger af hensyn til beskyttelse af aktiviteterne på naboarealerne, da de er af national interesse.

Der kan også ligge en udfordring i, at stort set hele arealet er omfattet af lugtbuffer fra forskellige husdyrbrug. Selv om det vil kræve en nærmere beregning af lugtpåvirkningen for at kunne vurdere, hvorvidt arealet jf. planlovens § 15b kan anvendes til boligformål, er der en vis risiko for, at dele af arealet ikke vil kunne anvendes til boligformål.

Anbefaling

Teknik og Miljø anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om at få udlagt området til boligformål i Kommuneplan 2021-2033.