



Dato: 29. januar 2025
Sagsnr.: 21-2817A
Henrik Aagaard Jørgensen
KS: Ellen Olesen

Vurdering af mulighed for udtagning af lokalplanområde 343, boliger Fuglsang Vest, etape 1 fra områdeklassificeringen

Jord beliggende i byzone er efter reglerne i jordforureningsloven som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenet – det kaldes områdeklassificering. Kommunen har imidlertid mulighed for at udtage byzoneområder fra områdeklassificeringen, hvis disse efter en nærmere gennemgang vurderes at være uforurenede.

Fredericia Kommune har vurderet muligheden for at udtage de arealer som overgår til byzone ved vedtagelse af lokalplanområde 343, Boligområde Fuglsang Vest etape 1 fra områdeklassificeringen. En udtagning af områdeklassificeringen vil betyde, at jord fra området som udgangspunkt kan betragtes som ren og derfor kan flyttes uden forudgående prøvetagning og analyse. Dette gælder dog ikke vejjord fra området ligesom jord, der ud fra en konkret vurdering bærer tegn på at være forurenet, forsat skal dokumenteres ved prøvetagning af analyse.



Området er gennemgået og vurderet efter retningslinjerne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2007 om områdeklassificering. Bl.a. er der set på områdets anvendelsehistorie og risikoen for jordforurening.

Overordnet beskrivelse

Området er cirka 31 ha stort og har siden før 1900 været bebygget med to ejendomme placeret i den sydlige og en i den centrale del af området og har i øvrigt været anvendt som landbrugsjord. Den sydligste placerede ejendom ligger i et område der jfr. Lokalplan 343 forbliver i landzone, hvorfor området ikke er omfattet af områdeklassificeringen se vedlagte kortmateriale

Det er alene aktiviteter i relation til de enkeltliggende ejendomme i områderne, der vurderes at kunne have givet anledning til jordforurening i området.

I den nordlige del af området ses der på kortmateriale før 1900 en sø. Søen eksisterer fortsat i dag med en beliggenhed umiddelbart vest for Stoustrup Skovvej og indgår i lokalplanområdet.

Kommunen vurderer:

på baggrund af områdets anvendelsehistorie og efter gennemgang af luftfotos vurderes det, at der er en mindre risiko for, at jorden ved og omkring den tidligere ejendom samt den eksisterende ejendom kan være forurenet fra de tidligere aktiviteter.

- at det vil være uproblematisk at udtage området fra områdeklassificeringen, da det ind til for få år siden var området udlagt som landbrugsjord. Det er alene aktiviteter i relation til de enkeltliggende ejendomme i områderne, der vurderes at kunne have givet anledning til jordforurening.

En nærmere beskrivelse og vurdering af området findes i det følgende.

Lokalplanområde 343, Boliger, Fuglsang Vest, Etape 1		
Viden om	Vejledende kriterium for undtagelse fra områdeklassificering	Bemærkninger
Størrelse	I større byområder: Flere end i størrelsesorden 200 ejendomme eller større end i størrelsesorden ca. 20 ha I mindre samfund: Større end ca. en femtedel af byen.	Lokalplanområdet er cirka 31 ha jfr. lokalplan 343 overgår ca. 25 ha til byzone mens ca. 6 ha svarende til lokalplansdelområde 4 forbliver i landzone og er ikke omfattet vurderingen. Arealet på 25 ha. der over går til byzone opfylder kravet til minimums størrelse af områder, der skal udtages. Området bestående af delområde 1-3 er overført til byzone ved lokalplanens vedtagelse.
Geometri/topografi	Området skal være sammenhængende og området bør så vidt muligt adskille sig fra omgivelserne i kraft af bebyggelsestype og alder, topografi mv.	Lokalplanens delområde (1-3) udgør et større sammenhængende område der tidligere har været anvendt som landbrugsarealer, der ved vedtagelse af lokalplan 343 overgår til anvendelse for: Delområde 1: åben – lav boligformål Delområde 2: areal udlagt til håndtering af overfladevand samt rekreativt areal. Delområde 3: vejformål og læhegnsbeplantning. Den østlige og centrale del af området (delområde 1) udgør en udvidelse af eksisterende boligområde. Mod vest grænser området op til boligområde omfattet af lokalplan 379, Boliger Fuglsang Vest etape 2. Mod nord og syd grænser området op mod det åbne land/landzone med enkelte landejendomme herunder et tidligere gartneri der nu

		<p>anvendes som blomsterforretning/plante salg.</p> <p>Området er sammenhængende og adskilles fra omgivelserne af lokalplangrænsen.</p>
Afgrænsning	Så vidt muligt afgrænset af veje eller topografiske landskabselementer	Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Stoustrup Skovvej og mod nord parallelt med Skærbækvej i en afstand af 100 meter samt af blomsterbutik. I sydlige retninger afgrænses området delvist af skovarealer.
Anvendelsehistorie	Ensartet.	<p>Lokalplanområdet har siden før år 1900 været bebygget med 2 ejendomme omkranset af landbrugsjord langs Stoustrup Skovvej. Desuden ligger et vandhul i den østligste del af området langs Stoustrup Skovvej som fortsat i lokalplanen fremstår som vandhul.</p> <p>De 2 oprindelige ejendomme indgår i lokalplanen. Den nordligste ejendom af de to overgår med lokalplanen til byzone da denne er beliggende i delområde 1 mens den sydligste ejendom ligger i delområde 4 og er således jfr. lokalplanen, fortsat er placeret i landzone.</p> <p>Det fremgår af kortmateriale at en ejendom opført mellem 1928 og 1940 og af luftfoto at denne ejendom som har været placeret i den nordlige del af delområde 1 i perioden mellem 1954 og 1966 er fjernet. Af luftfotos fremgår at der er tale om en enkelt liggende ejendom uden tilbygninger og det må antages at der alene har været tale om beboelse.</p> <p>Luffotos viser, at den sydlige ejendom i delområde 1 (Fuglsang Allé 165) oprindeligt er en landbrugsejendom med flere længer. Luffotos indikerer ikke at der har fundet andre aktiviteter sted end landbrugsdrift.</p> <p>Området henligger i dag som boligområde der næsten er udbygget. Den eksisterende bebyggelse udgøres af en landbrugsejendom i delområdet1 samt en bolig i delområde 4 (Fuglsang Allé 167), der fortsat ligger i landzone</p>
Alder	Udstykket og bebygget senere end ca. 1940.	<p>Området er udstykket og inddraget i byzone ved vedtagelse af LP 343 i april 2019 og på daværende tidspunkt alene bebygget med de to eksisterende ejendomme i delområde 1 og 4.</p> <p>Området var i 2019 bortset fra de ovennævnte ejendomme ubebygget. På nuværende tidspunkt er området i stort omfang bebygget.</p>
Intensitet i anvendelse	Bebyggelsesprocenten mindre end ca. 20.	Området udlægges til åben lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocenter der ikke må

		overstige 30 og for et område til tæt-lav boligbebyggelse på bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.
Anvendte brændsler	Forsynet med central energi- eller varmforsyning i form af fjernvarme.	Den eksisterende bolig i delområde 1 anvender jfr. Fredericia Kommunes oplysninger oliefyr suppleret med fastbrændsels fyr. Der foreligger ingen oplysninger om den fjernede bygning, men det må forventes at der har været anvendt fastbrændselsfyr og evt. oliefyr. Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning.
Forureningsoplysninger	Ingen oplysninger om forurening af lavmobile stoffer, eller alene forurening med veldefineret kilde og udbredelse.	Der er ingen konkrete oplysninger om jordforurening. På baggrund af områdets lange historik med bebyggelse og anvendelse som landbrug siden før 1900 kan det dog ikke udelukkes, at der i området hvor den tidligere ejendom har ligget og den eksisterende ejendom kan være sket forurening fra fyringsolietanke, brændstoftanke til maskiner, tilkørte materialer til kørearealer mv. I forbindelse med nedlæggelse af Stoustrupvej har Region Syddanmark i forbindelse med udmatrikulering vurderet at der ikke er efterladt forurening da vej-kassen er fjernet ved nedlæggelsen. Der er ingen kortlagte arealer og intet kendskab til aktiviteter, - bortset fra de enkeltbeliggende ejendomme, - der kan have givet forurening af jorden.
Trafikanlæg	Ingen større trafikanlæg i området.	Området ligger ca. 100 meter syd for Vejlevej der er en stærkt trafikeret indfaldsvej til Fredericia. Da arealerne omfattet af lokalplanen er trukket ca. 100 meter tilbage fra Vejlevej skønnes det, at der ikke er risiko for, at trafik har givet anledning til forurening af området.

Baggrundsdokumentation

Historiske luftfoto – 1945 - 2024

Geodatastyrelsens historiske kort (målebordsblade)

Udpegning af område, markeret med rødt, der udtages af områdeklassificeringen (LP343 boliger Fuglsang Vest etape 1):

