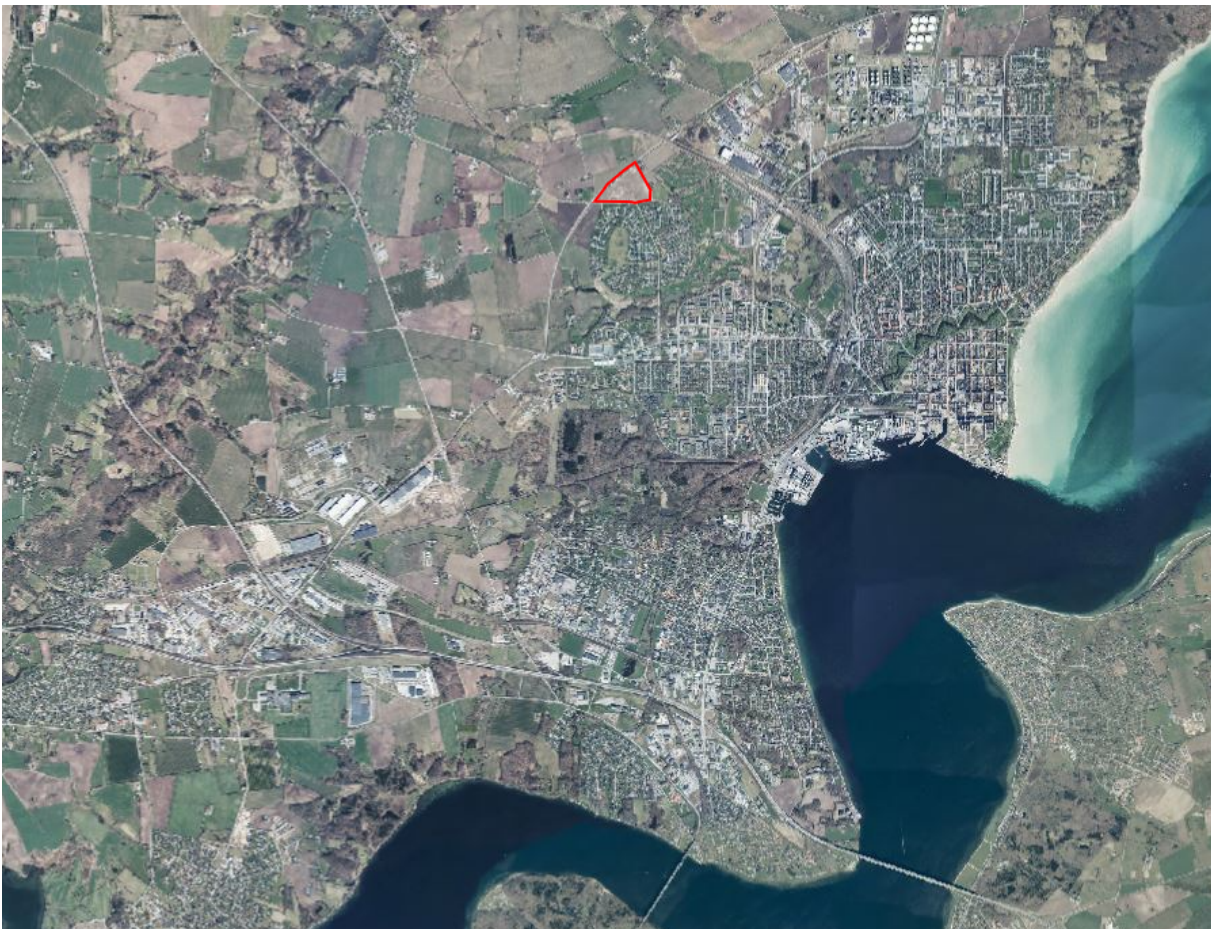

Dato: 23. oktober 2025
Sagsnr.: 21-2818A
Henrik Aagaard Jørgensen
KS: Jes Poulsen

Vurdering af mulighed for udtagning af lokalplanområde 362, boliger ved Højgård, Ullerup Nord 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 lokalplanområde 362, Boliger ved Højgård, Ullerup Nord 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 lige som jord, der ud fra en konkret vurdering bærer tegn på at være forurenet, forsat skal dokumenteres ved prøvetagning og analyse.

Områdets beliggenhed kan ses på nedenstående billede (rød markering).



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

Området er cirka 15 ha stort og har siden før 1900 været bebygget med en enkelt ejendom placeret i den sydlige del af området ved Bredstrupvej. Arealerne har været anvendt som landbrugsjord. Det er alene aktiviteter i relation til den enkeltliggende ejendomme i området, der vurderes at kunne have givet anledning til jordforurening.

Kommunen vurdering

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

Kommunen vurderer, at det vil være uproblematisk at udtage området fra områdeklassificeringen, da det indtil for få år siden var området udlagt som landbrugsjord.

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

Lokalplanområde 362, Boliger ved Højgård, Ullerup Nord		
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 14 ha og jf. lokalplan 362 overgår hele arealet til byzone, mens et mindre areal mod Vestre Kobbelvej allerede ligger i byzone. Arealet på 15 ha, der overgår til byzone, opfylder ikke umiddelbart kravet til minimums størrelse af områder, der kan udtages. Området omfattet af lokalplanen kan imidlertid ses som en udvidelse af eksisterende boligområder placeret syd for lokalplanområdet.
Geometri/topografi	Området skal være sammenhængende og området bør så vidt muligt adskille sig fra omgivelserne i kraft af bebyggelsestype og alder, topografi mv.	Lokalplanen udgør et større sammenhængende område, der tidligere har været anvendt som landbrugsarealer. Ved vedtagelse af lokalplan 362 overgår anvendelse for: Delområde 1 og 2 til åben – lav boligformål Delområde 3 til areal udlagt som bufferzone til sikring af, at delområde 1 og 2 ikke belastes med virksomheds- og trafikstøj eller anden miljøpåvirkning. Den sydlige del af området (delområde 1 og 2) udgør en udvidelse af eksisterende boligområde og afgrænses af Bredstrupvej. Mod vest og nordvest grænser området op til Ydre Ringvej. Mod nord til øst grænser området op til Vestre Kobbelvej. De omliggende områder er beliggende i landzone mens området mod syd er byzone. Mod nord grænser lokalplan området op til en ejendom i landzone, hvor der foregår autoophugning.

		Området er sammenhængende og adskilles fra omgivelserne af lokalplangrænsen.
Afgræsning	Så vidt muligt afgrænset af veje eller topografiske landskabselementer	Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Ydre Ringvej. Mod øst af Vestre Kobbelvej og mod syd af Bredstrupvej.
Anvendelseshistorie	Ensartet.	Lokalplanområdet har siden før år 1900 været bebygget med 1 ejendom placeret ved Bredstrupvej og ellers omkranset af landbrugsjord. Den oprindelige ejendom er fjernet. Ved gennemgang af luftfotos fra 1945 til 2023 ses der ikke at have været andre aktiviteter end landbrugsdrift på arealerne. Af luftfotos fremgår, at der kun har været en enkeltliggende ejendom i den sydlige del af området med flere tilbygninger og enkelt nærliggende bygninger. En bygning placeret i den nordvestlige del af bygningsmassen er fjernet sidst i 1980'erne. Alle øvrige bygninger er fjernet i 2022. Der foreligger ingen oplysninger, der indikerer, at der er truffet jordforurening eller tegn på jordforurening i forbindelse med fjernelse af bygningerne. Luftfotos indikerer ikke, at der har fundet andre aktiviteter sted end landbrugsdrift.
Alder	Udstykket og bebygget senere end ca. 1940.	Området er udstykket og inddraget i byzone ved vedtagelse af LP 362 i juni 2022 og på daværende tidspunkt alene bebygget med den eksisterende ejendom. Området var i 2022 bortset fra den ovennævnte ejendom ubebygget.
Intensitet i anvendelse	Bebyggelsesprocenten mindre end ca. 20.	Området udlægges til åben lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent der ikke må overstige 30. Den tidligere intensitet i anvendelse af området har været lav, eftersom der kun har været opført en enkelt ejendom og arealet derudover har været landbrugsjord.
Anvendte brændsler	Forsynet med central energi- eller varmeforsyning i form af fjernvarme.	Ejendommen på området har sandsynligvis været opvarmet med fast brændsel på tidligt tidspunkt og efterfølgende med oliefyr.
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, kan være sket forurening fra fyringsolietanke, brændstoftanke til maskiner, tilkørte materialer til kørearealer mv. Ved nedbrydningen af ejendommen er der imidlertid ikke konstateret tegn på forurening. Der er ingen kortlagte arealer og intet kendskab til aktiviteter, bortset fra den enkeltbeliggende ejendom, der kan have givet forurening af jorden.
Trafikanlæg	Ingen større trafikanlæg i området.	Området er udlagt med en 50 meter bufferzone til Ydre Ringvej som forbinder de nordlige erhvervsområder den vestlige del af Fredericia samt tilslutning til E20. Da arealerne omfattet af lokalplanen er trukket ca. 50 meter tilbage fra Ydre Ringvej skønnes det, at der ikke er risiko for, at trafik har givet anledning til forurening af området.

Baggrundsdocumentation

Historiske luftfoto – 1945-2023

Geodatastyrelsens historiske kort (målebordsblade)

Udpegning af område (markeret med rødt) der udtages af områdeklassificeringen (LP362) boliger ved Højgård, Ullerup Nord:

