

Dato: 23. oktober 2025
Sagsnr.: 21-7439A
Henrik Aagaard Jørgensen
KS: Jes Poulsen

Vurdering af mulighed for udtagning af lokalplanområde 379, boliger Fuglsang Vest, etape 2 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 379, Boligområde Fuglsang Vest, etape 2 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 20,7 ha stort og har siden før 1900 været bebygget med to ejendomme placeret i den nordvestlige del af området op til Skærbækvej og har i øvrigt været anvendt som landbrugsjord. Ved gennemgang af kortmateriale fra før 1900 fremgår to søer, som er centralt placeret i lokalplanområdet. De to søer eksisterer i dag og indgår i et område, der ifølge lokalplanen udlægges til rekreativt område og område til håndtering af overfladevand.

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

Kommunen vurderer på baggrund af områdets anvendelseshistorie og efter gennemgang af luftfotos, at der er en mindre risiko for, at jorden ved og omkring de tidligere ejendomme kan være forurenet fra de tidligere aktiviteter.

Det vurderes at 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 379, Boliger, Fuglsang Vest, Etape 2		
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 20,7 ha. Arealet på 20,7 ha. der overgår til byzone opfylder kravet til minimums størrelse af områder, der kan udtages. Området som lokalplanen omfatter, opdeles i 4 delområder der alle ved lokalplanens vedtagelse overføres til byzone.
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 område udgør et større sammenhængende område der tidligere har været anvendt som landbrugsarealer, der ved vedtagelse af lokalplan 379 overgår til anvendelse for: Delområde 1: boliger, åben – lav/tæt-lav/etageboliger Delområde 2: areal udlagt til håndtering af regnvand samt rekreativt areal. Delområde 3: vejformål Delområde 4: rekreative formål Mod øst udgør lokalplanen en udvidelse af eksisterende boligområde. Mod vest grænser området op til Skærbækvej. Mod syd grænser området op

		mod det åbne land/landzone med enkelte landejendomme. Mod nord grænser området op til et tidligere gartneri, der nu anvendes som plantecenter. Området er sammenhængende og adskilles fra omgivelserne af lokalplangrænsen.
Afgrænsning	Så vidt muligt afgrænset af veje eller topografiske landskabselementer	Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Skærbækvej og mod nord af plantecenter. I sydlige retninger afgrænses området delvist af skovarealer.
Anvendelseshistorie	Ensartet.	Lokalplanområdet har siden før år 1900 været bebygget med 2 ejendomme ved Skærbækvej og i øvrigt omkranset af landbrugsjord. Desuden fremgår det, at der ligger 2 søer centralt i området som fortsat i lokalplanen fremstår som søer. De 2 oprindelige ejendomme indgår i lokalplanen. Begge ejendomme er fjernet og arealet langs Skærbækvej, hvor de to ejendomme lå, skal jf. lokalplanen benyttes til vejformål, herunder støjværn mod Skærbækvej. Luftfotos indikerer ikke, at der har fundet andre aktiviteter sted end landbrugsdrift. Området henligger i dag som boligområde under udbygning.
Alder	Udstykket og bebygget senere end ca. 1940.	Området er udstykket og inddraget i byzone ved vedtagelse af LP 379 i oktober 2021 og på daværende tidspunkt alene bebygget med de to tidligere ejendomme langs Skærbækvej. Området var i 2021 bortset fra de ovennævnte ejendomme ubebygget. På nuværende tidspunkt er området under udbygning og de to tidligere ejendomme er fjernet.
Intensitet i anvendelse	Bebyggelsesprocenten mindre end ca. 20.	Den tidligere anvendelse til landbrugsformål har betydet en meget lav intensitet i anvendelse.
Anvendte brændsler	Forsynet med central energi- eller varmeforsyning i form af fjernvarme.	Det må formodes at der på de to tidligere ejendomme har været anvendt fast

		brændsel på et tidligt tidspunkt og senere opvarmning 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 de tidligere ejendomme har ligget, kan være sket forurening fra fx fyringsolietanke, brændstoftanke til maskiner, tilkørte materialer til kørearealer mv. I forbindelse med nedbrydning og fjernelse af de to ejendomme er der ikke truffet tegn på forureninger. Der er ingen kortlagte arealer og intet kendskab til aktiviteter, der kan have givet anledning til 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 - 2023

Geodatastyrelsens historiske kort (målebordsblade)

Udpegning af område (rød markering) der udtages af områdeklassificeringen (LP379 boliger Fuglsang Vest etape 2):

