FREDERICIA KOMMUNE

TILLÆG TIL PLANSTRATEGI 2015 FOR FREDERICIA KOMMUNE

Udviklingsområder i kystnærhedszonen

Introduktion

Efter revision ved lov nr. 668 af 8. juni 2017 åbner planloven nu mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder. Udviklingsområder er områder i kystnærhedszonen, hvor kommunerne får større adgang til at planlægge for udvikling af byer, end de har haft hidtil. Udlægningen af udviklingsområder kræver eksempelvis ikke en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære placering.

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

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

Natur, der er beskyttet under naturbeskyttelsesloven, herunder fredede områder som fx områder beskyttet af strandbeskyttelseslinjen, kan ikke komme i betragtning som udviklingsområder[1].

Det er intentionen, at kommunernes udpegning af udviklingsområder sker parallelt med deres udpegning af eksisterende og potentielle naturområder til "Grønt Danmarkskort", således at såvel udviklingsområder som indsatsen for at sikre flere og større sammenhængende naturområder kommer til at indgå integreret i kommuneplanlægningen.

Formalia

Udpegningen af udviklingsområder skal i første runde ske gennem et landsplandirektiv, der udstedes af erhvervsministeren på baggrund af ansøgninger fra kommunerne. Fristen for ansøgning til Erhvervs- og Vækstministeriet er den 15. oktober 2017.

Ansøgning om udpegning af udviklingsområder forudsætter, at byrådet inden ansøgningsfristen vedtager en kommuneplanstrategi, der beskriver ønskerne til udpegning af udviklingsområder.

Som et led i processen skal der foretages en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet, der kan danne baggrund for en vurdering af mulighederne for udpegning af udviklingsområder i en afvejning i forhold til andre interesser i arealanvendelsen. Kommuneplanstrategien skal indeholde en redegørelse for de udpegede udviklingsområder og den foretagne afvejning.

Udarbejdelsen af en kommuneplanstrategi følger lovgivningens almindelige regler. Det vil sige, at kommunen i forbindelse med tilvejebringelse af plangrundlaget skal tage stilling til, om planstrategien skal miljøvurderes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer.

[1] Fredede områder som Natura 2000-områder og områder beskyttet af klitfredning, må heller ikke indgå i udviklingsområderne. Fredericia Kommune er ikke omfattet af Natura 2000 eller klitfredning.

Efter udstedelsen af landsplandirektivet indarbejder byrådet de udpegede udviklingsområder i den kommende kommuneplan parallelt med udpegningen af ”Grønt Danmarkskort”[2].

I dette ”Tillæg til Planstrategi 2015” redegøres der for Fredericia Byråds ønsker om mulighed for udpegning af udviklingsområder til bosætning.

[2] ”Grønt Danmarkskort” indgår allerede i ”Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune”. Der vil derfor blive tale om udarbejdelse af et tillæg til den endelige ”Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune” parallelt med udarbejdelsen af landsplandirektivet.

Indhold

Introduktion 1

Formalia 1

Baggrund for Tillæg til Planstrategi 2015 4

Nye muligheder – nye regler – nye udfordringer 6

Grønt Danmarkskort 6

Landskabsinteresser 7

Miljøinteresser 7

Miljøvurdering 7

Byudvikling 9

Introduktion 9

Arealer til byudvikling på bar mark 9

Foreløbige redegørelser for de tre ønskede udviklingsområder 12

E.B.18 – Boligområde ved Sønderskov – mellem Røjborgvej og Argentinervej. 13

E.B.17 – Boligområde ved Mølleskovvej 17

E.B.21 – Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke 21

Baggrund for Tillæg til Planstrategi 2015

Fredericia Byråd vedtog den 6. marts 2017 ”Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune”. Kommuneplanforslaget har været i offentlig høring i perioden 11. april til 6. juni 2017.

Da kommuneplanforslaget blev vedtaget af Fredericia Byråd og sendt i offentlig høring inden den nye planlovs ikrafttrædelse den 15. juni 2017, skal kommuneplanforslaget behandles efter de regler i planloven, som var gældende på daværende tidspunkt.

I ”Forslag til Kommuneplan 2017-2029” indgår udlæg af en række nye arealer til boliger. Tre af disse nye kommuneplanrammer har Erhvervsstyrelsen gjort indsigelse mod på grund af landskabsinteresser og beliggenhed i kystnærhedszonen. Dermed kan de tre arealer ikke medtages i den endelige ”Kommuneplan 2017-2029”.

I stedet har Erhvervsstyrelsen henvist til den nye planlovs bestemmelser om udpegning af udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen.

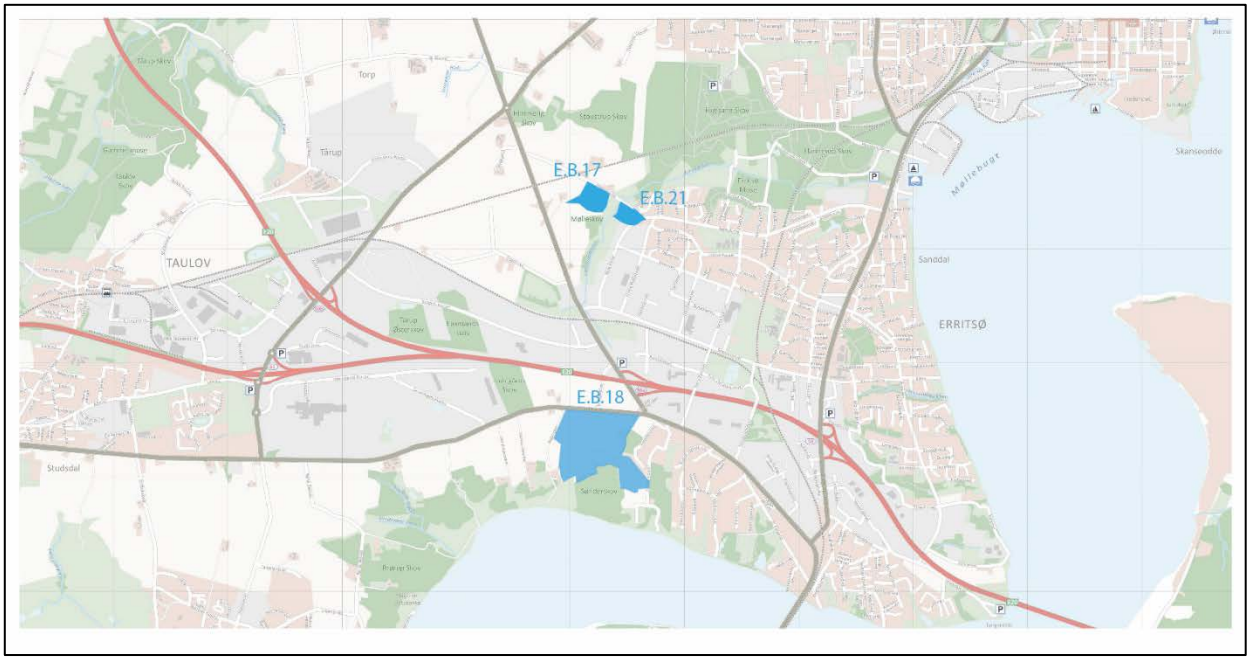
Det drejer sig om:

<u>Erritsø</u>

- E.B.17 – Boligområde ved Mølleskovvej
- E.B.21 – Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke

<u>Snoghøj</u>

- E.B.18 – Boligområde ved Sønderskov – mellem Røjborgvej og Argentinervej.



Hvis muligheden for byudvikling fortsat skal holdes åben, skal de tre arealer til boliger indgå i et tillæg til kommunens gældende ”Planstrategi 2015”, så områderne eventuelt kan optages i det kommende landsplandirektiv.

Byrådets stillingtagen til, om de tre arealer eller dele af disse skal søges optaget i landsplandirektivet, sker i forbindelse med den endelige vedtagelse af ”Tillæg til Planstrategi 2015”.

Denne stillingtagen hviler blandt andet på en nærmere vurdering af de tre områder vedr. natur-, miljø- og landskabsinteresser, de bemærkninger, som kommunen har modtaget i den offentlige høring af ”Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune”, samt de bemærkninger som kommunen har modtaget i forbindelse med den offentlige høring af dette ”Tillæg til Planstrategi 2015”.

Nye muligheder – nye regler – nye udfordringer

I ”Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune” indgår udlæg af en række nye arealer til boliger.

Arealudpegningerne er sket på baggrund af en planfaglig vurdering af, at de eksisterende interesser vedrørende landskab, natur og miljø kan håndteres i en efterfølgende lokalplanproces.

Rammeafgrænsningen er fastlagt ud fra parametre som matrikelafgrænsning og naturlige skel som veje, vandløb osv. Af den grund er kommuneplanrammerne formuleret således, at der ved en kommende lokalplanlægning skal tages de fornødne hensyn til de landskabs-, natur- og miljøinteresser mv., der måtte være i rammeafgrænsningen.

I forbindelse med udpegningen af udviklingsområder giver planloven ikke mulighed for at udskyde afklaringen af hensynet til landskabs-, natur- og miljøinteresserne til lokalplanlægningen. Disse hensyn skal således være afvejet på forhånd.

Hvis de tre kommuneplanrammer skal kunne medtages som udviklingsområder i landsplandirektivet, vil det derfor være nødvendigt:

- **At rammeområdernes afgrænsning justeres ift. landskabs-, natur- og miljøinteresser**
- **At landskabs- og naturudpegningernes afgrænsning revurderes og eventuelt justeres**

Dette vil kræve et tillæg til den endelige ”Kommuneplan 2017-2029”, der forventes vedtaget i oktober 2017. Tillægget skal tilvejebringes parallelt med udarbejdelsen af landsplandirektivet.

Grønt Danmarkskort

Landets kommuner har igennem tre planperioder varetaget planlægningen for de statslige naturinteresser i kommuneplanlægningen med hertil hørende retningslinjer og arealudpegninger på kort.

I forbindelse med den igangværende kommuneplanrevision skal kommunerne udarbejde et ”Grønt Danmarkskort” med retningslinje og kortafgrænsning.

I ”Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune” indeholder ”Grønt Danmarkskort” summen af de eksisterende retningslinjer for natur i gældende ”Kommuneplan 2013-2025” bestående af:

”Naturområder, herunder ”Særligt værdifulde naturområder””, ”Natura 2000-områder”, ”Potentielle naturområder”, ”Økologiske forbindelser” og ”Potentielle økologiske forbindelser”.

For Fredericia Kommunes vedkommende er retningslinjernes arealudpegning for de tre kommuneplanrammer uændrede i forhold til gældende ”Kommuneplan 2013-2025”.

Udviklingsområderne må ikke være omfattet af ”Grønt Danmarkskort”. Da de tre kommuneplanrammer er omfattet af kommuneplanforslagets ”Grønt Danmarkskort”, revurderer byrådet afgrænsningen af ”Grønt Danmarkskort” i forbindelse med dette ”Tillæg til Planstrategi 2015”.

På baggrund af revurderingen af ”Grønt Danmarkskort” vil de tre kommuneplanrammers afgrænsning blive tilpasset, således at der ikke er et sammenfald mellem ”Grønt Danmarkskort” og kommende

udviklingsområder. Der vil i denne forbindelse skulle udarbejdes et tillæg til den endelige "Kommuneplan 2017-2029" parallelt med udarbejdelsen af landsplandirektivet.

Landskabsinteresser

I "Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune" indgår retningslinjer for landskaber for:

"Bevaringsværdige landskaber" og "Større, uforstyrrede landskaber".

For Fredericia Kommunes vedkommende er retningslinjernes arealudpegninger for de tre kommuneplanrammer uændrede i forhold til gældende "Kommuneplan 2013-2025"[3].

Udviklingsområderne må ikke være omfattet af særlige landskabsinteresser. Indenfor alle tre kommuneplanrammer er der arealer, der er omfattet af landskabsinteresser.

Fredericia Kommune har derfor fået udarbejdet en landskabskarakteranalyse hvori de enkelte retningslinjer/udpegningers afgrænsning indenfor de tre kommuneplanrammer er blevet revurderet og justeret.

På denne baggrund vil de tre kommuneplanrammers afgrænsning blive tilpasset, således at der ikke er et sammenfald mellem særlige landskabsinteresser og udviklingsområderne. Der vil i denne forbindelse skulle udarbejdes et tillæg til den endelige "Kommuneplan 2017-2029" parallelt med udarbejdelsen af landsplandirektivet.

Miljøinteresser

Udviklingsområder må ikke være omfattet af særlige miljøinteresser. Ingen af de tre nye kommuneplanrammer er omfattet af grundvandsinteresser. De ligger derimod alle i nærheden af eksisterende eller kommende erhvervsområder og infrastrukturanlæg.

I forbindelse med udarbejdelse af "Forslag til Kommuneplan 2017-2029" har konsulentfirmaet COWI udarbejdet en miljørapport for Fredericia Kommune, der blandt andet omhandler de tre nye kommuneplanrammer, som ønskes udlagt til udviklingsområder. De miljøforhold som omtales i miljørapporten omhandler primært støj. Det vurderes i miljørapporten, at miljøforholdene vil kunne håndteres i den efterfølgende lokalplanproces[4].

Miljøvurdering

[3] I "Kommuneplan 2013-2025" opfylder "Retningslinje F3.3.1 Områder med særlige landskabelige, geologiske, naturmæssige og kulturhistoriske værdier (landskabsparker)" kravet i planlovens § 11 a om større, uforstyrrede landskaber.
I "Forslag til Kommuneplan 2017-2029" er landskabsparkudpegningen omdannet til "Retningslinje 3.5.2 for Større, uforstyrrede landskaber".
[4] Miljørapporten kan ses på den digitale kommuneplan "Forslag til Kommuneplan 2017-2029" under "Bilag" på kommunens hjemmeside www.fredericia.dk og på www.plansystem.dk.

”Tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune – udviklingsområder i kystnærhedszonen” er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

De tre ønskede udviklingsområder indgår alle som en del af ”Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune”.

Kommuneplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer. Derfor er der udarbejdet en miljøvurdering af kommuneplanforslagets væsentlige ændringer i forhold til gældende kommuneplan (Jf. lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015).

Der er udarbejdet en samlet miljøvurdering af ”Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet”. Alle Fredericia Kommunes ændringer i forhold til nye arealudlæg til boligformål indgår i miljøvurderingen.

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af kommuneplanens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, hvis planen gennemføres. Derudover indeholder miljørapporten en beskrivelse og en vurdering af rimelige alternativer og deres påvirkning af miljøet. Det såkaldte 0-alternativ indgår også i vurderingen. 0-alternativet svarer til en situation, hvor planen ikke gennemføres. 0- alternativet beskriver således, hvordan den sandsynlige udvikling bliver, hvis kommuneplanforslaget ikke gennemføres.

Miljørapporten kan ses på den digitale kommuneplan ”Forslag til Kommuneplan 2017-2029” under ”Bilag” på kommunens hjemmeside www.fredericia.dk og på www.plansystem.dk.

De tre kommuneplanrammer indgår uændret i det ”Tillæg til Planstrategi 2015”, der blev sendt i offentlig høring. Fredericia Kommune har derfor vurderet, at det ikke er nødvendigt at foretage en ny miljøvurdering af de tre ønskede udviklingsområder, da de allerede indgår i den udarbejdede miljøvurdering i tilknytning til kommuneplanforslaget.

På baggrund af den foretagne revurdering af landskabsinteresser (via landskabskarakteranalysen) og revurdering af naturinteresserne (”Grønt Danmarkskort”) vil de tre kommuneplanrammer blive justeret, således at der ikke forekommer sammenfald mellem udpegningerne.

Dette vil ske via et kommende kommuneplantillæg, som vil blive screenet for miljøvurdering og eventuelt miljøvurderet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lov nr. 425 af 18. maj 2016). Disse vil kunne påklages efter gældende lovgivning.

Sammenfattende redegørelse

Ved den endelige godkendelse af en plan, hvor der er foretaget miljøvurdering, skal der indgå en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn og udtalelser fra offentlighedsfasen er integreret i planen.

De tre kommuneplanrammer indgår, identisk, i Forslag til Kommuneplan 2017-2029 og det Tillæg til Planstrategi 2015, der blev sendt i offentlig høring. Der er i miljørapporten fokus på forskellige forhold inden for støj, natur og landskab, hvor det er vurderet, at der vil være en vis miljøpåvirkning, og der er i høringsperioden til begge dokumenter kommet indsigelser inden for samme emner. Endvidere har staten gjort indsigelse mod de tre områder.

På den baggrund er der foretaget en landskabskarakteranalyse og en revurdering af temaerne i Grønt Danmarkskort, og de tre rammeområder er indskrænket, jf. kortene på side 15, 19 og 23.

Byudvikling

I "Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune" er der redegjort for Fredericia Kommunes behov for byudvikling i forhold til 10 nye arealudlæg (afsnit 2.3 Byudvikling, byomdannelse og byfortætning).

I dette "Tillæg til Planstrategi 2015" videreføres tre af disse nye kommuneplanrammer med henblik på at få dem udlagt som udviklingsområder via det kommende landsplandirektiv. Nedenstående afsnit tager afsæt i kommuneplanforslagets redegørelse vedrørende de tre kommuneplanrammer.

Introduktion

Fredericia Kommune er en relativt tætbefolket kommune, med et stort behov for gode og attraktive boligområder og et bredt udvalg af lokaliteter og boligtyper til både nuværende og kommende borgere.

Byrådets vision for Fredericia 2020 er, at Fredericia skal vokse. I visionen peger byrådet på øget bosætning som et vigtigt indsatsområde for Fredericia Kommune. Byrådet ønsker flere aktive borgere i kommunen, der bidrager til fællesskabet og den fælles velfærd.

"Vision 2020" er efterfølgende udmøntet i "Bosætningsstrategi 2016-2020". I Fredericia Kommunes bosætningsstrategi er der fastlagt et mål om en årlig befolkningstilvækst på 350 personer.

Målet tager udgangspunkt i, at Fredericia Kommune gennem en lang årrække har oplevet en svag udvikling i befolkningstallet til trods for, at Fredericia ligger i et vækstområde, hvor nabokommunerne Kolding og Vejle, der udgør den resterende del af kernen i Trekantområdet, oplever en stor befolkningstilvækst i disse år. Det er vurderingen, at Fredericia har et stort uforløst potentiale, som blandt andet bosætningsstrategien skal medvirke til at aktivere via en række fokusområder.

Byrådets forventning er, at Fredericia kan opnå samme befolkningstilvækst som vore naboer, hvilket målsætningen om en årligt tilvækst på 350 personer er et udtryk for. Når der samtidig tages højde for den årlige udtynding i boligmassen på cirka 200 personer, betyder det, at der i den kommende planperiode skal opføres 207 boliger i Fredericia Kommune årligt, fordelt på ca. 138 åben-lav / tæt-lav boliger og 69 etageboliger.

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

Det vurderes, at Fredericia Kommune i den kommende planperiode har tilstrækkelig med rummelighed til den forventede boligudbygning. For flere af områderne gælder dog, at de hverken er hensigtsmæssigt placeret i forhold til eksisterende servicefunktioner og infrastruktur eller er tilstrækkelig attraktive til, at de vil blive bebygget. Der er derfor sket en omfordeling af arealer til byudvikling.

Arealer til byudvikling på bar mark

Som nævnt er det rette udbud af arealer til boligformål afgørende for, at Fredericia Kommunes målsætning om en øget befolkningstilvækst kan realiseres.

Fredericia Kommunes nuværende rummelighed til boligformål vurderes samlet set at være tilstrækkelig i den kommende planperiode. En gennemgang og vurdering af kommunens arealer viser dog, at en omfordeling af arealer til byudvikling vil være nødvendig, for at den ønskede byudvikling kan realiseres.

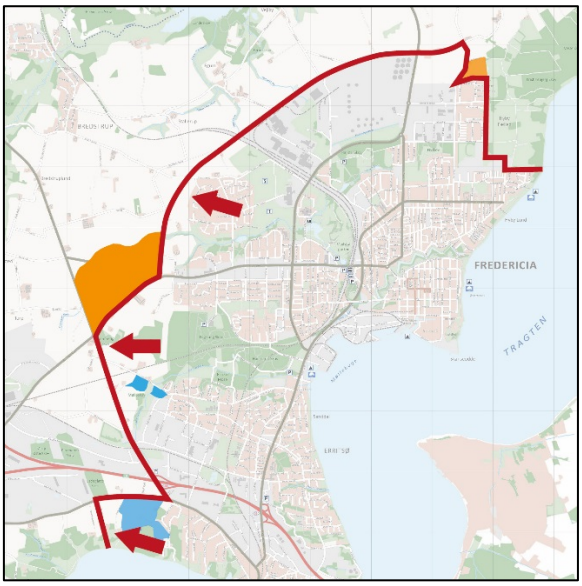
De eksisterende og nye byudviklingsarealer til åben-lav og tæt-lav bebyggelse er gennemgået ud fra fire kriterier:

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

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

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

Den røde linje markerer den fremtidige grænse mellem land og by, for så vidt angår boligudviklingen. To områder, ”V.B. 12 – Boligområde, Himmerigshuse” og ”N.B.5 – Boligområde ved Ryeshøj”, ligger uden for den røde linje i figuren (orange områder). Arealerne udgør to af kommunens store områder til byudvikling, som helt eller delvist vil indgå i omfordelingen af arealer, således at Fredericia Kommunes rummelighed til boligformål ikke øges. De to arealer udgør knap 141 ha og kan rumme ca. 770 boliger.



Fredericia Kommunes byudviklingsretninger

De tre nye kommuneplanrammer som ønskes udlagt til udviklingsområder udgør 51,1 ha og kan rumme ca. 380 boliger i rammeafgrænsningens nuværende form (blå områder i figur). Arealernes udstrækning og dermed rummelighed vil alt andet lige blive mindsket som følge af de nødvendige justeringer af hensyn til natur- og landskabsinteresserne.

De tre ønskede udviklingsområder ligger i Erritsø og Snoghøj.

Erritsø og Snoghøj

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

Erritsø

I Erritsø udlægges to områder til nye udviklingsområder syd for Mølleskovvej som en naturlig udvidelse af Erritsø mod vest. Udfyldningsmulighederne er afgrænset af erhvervsområdet mod syd, Vejle Landevej mod vest, jernbanen mod nord samt af de betydelige natur- og landskabsværdier, som Erritsødalen rummer.

- E.B.21 – Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke

Området på hjørnet af Røde Banke og Mølleskovvej ligger i delvis forlængelse af den eksisterende bebyggelse. En del af området har gennem flere planperioder været udlagt som fremtidig byzone. Arealet udgør 3,2 ha, og der ønskes givet mulighed for en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Der kunne blive plads til ca. 40 boliger, men både areal og antal boliger forventes at blive nedjusteret på baggrund af natur- og landskabsanalysernes resultater.

- E.B.17 – Boligområde ved Mølleskovvej

På den anden side af Erritsø Bæk udlægges et areal på 5,3 ha til åben-lav og tæt-lav boliger. Der kunne blive en rummelighed på knap 30 boliger, men både areal og antal boliger forventes at blive nedjusteret på baggrund af natur- og landskabsanalysernes resultater.

Snoghøj

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

- E.B.18 – Boligområde ved Sønderskovvej, mellem Røjborgvej og Argentinervej

Der udlægges et udviklingsområde på 37,3 ha med mulighed for en blanding af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. Arealet er en naturlig udvidelse af Snoghøj efter princippet om byudvikling indefra og ud. Området ligger tilbagetrukket fra kysten bag et større skovområde, hvor kun få huse forventes at være synlige fra kysten. Området vil kunne benytte den eksisterende trafik- og forsyningsinfrastruktur. Det vurderes, at der i Snoghøj-området ikke kan findes andre, mindre kystnære områder, til dækning af boligudbygningsbehovet.

Uden reduktion af arealet ville det have en rummelighed på ca. 310 nye boliger, men både areal og dermed antal boliger forventes at blive nedjusteret på baggrund af natur- og landskabsanalysernes resultater.

Redegørelser for de tre ønskede udviklingsområder

De tre ønsker til udviklingsområder præsenteres via de kommuneplanrammer, som indgår i ”Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune”.

Landskabs- og naturinteresserne i de pågældende områder indgår ligeledes i ”Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune” via retningslinjer og kortafgrænsninger.

Nedenfor vil hvert af de ønskede udviklingsområder blive gennemgået ift. de landskabsinteresser og naturinteresser, som de er berørt af.

E.B.18 – Boligområde ved Sønderskov – mellem Røjborgvej og Argentinervej.

Landskabsinteresser

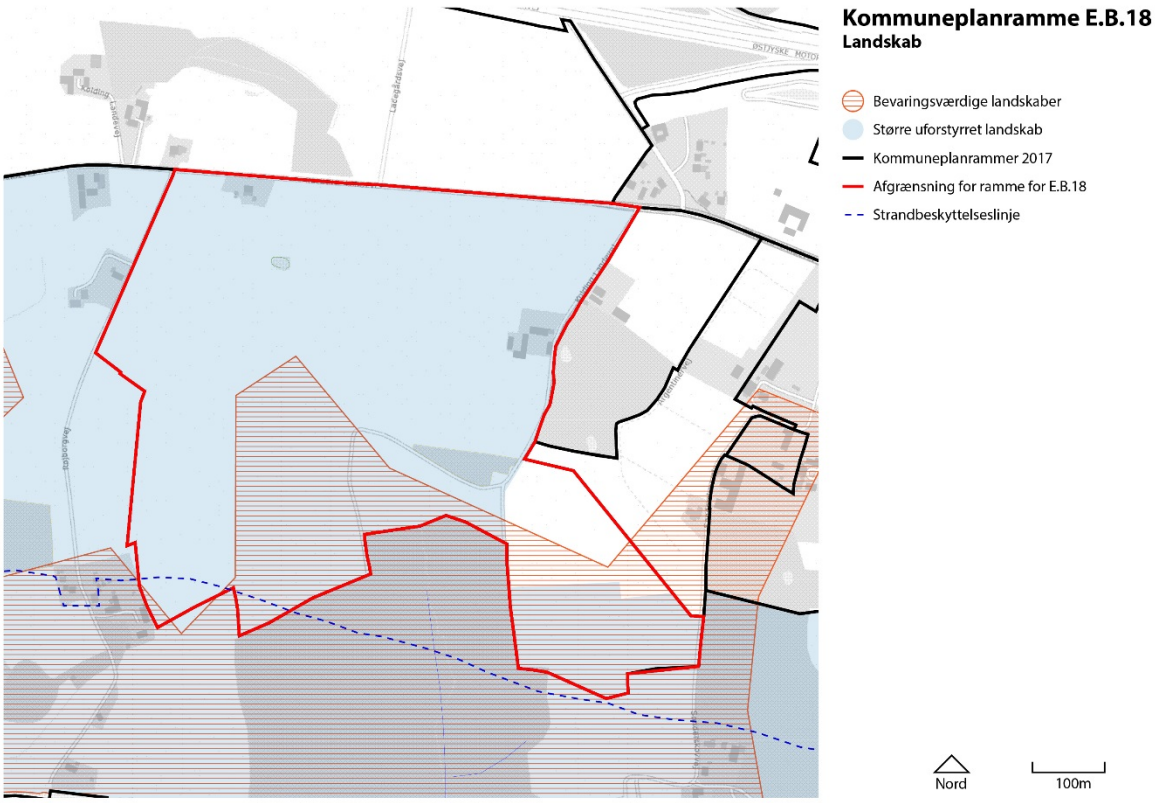
Stort set hele rammeområdet er omfattet af udpegningen ”Større, uforstyrrede landskaber”. Denne udpegning dækker området syd for Kolding Landevej fra Gudsø i vest til Snoghøj i øst, hvor E.B.18 udgør den østligste del af udpegningen.

Rammeområdet ligger indenfor den ene af kommunens tre mulige byudviklingsretninger og i forlængelse af eksisterende bebyggelse. Det vil derfor være naturligt at minimere det samlede område udpeget til ”Større, uforstyrrede landskaber”, således at der kan åbnes op for den nødvendige byudvikling i Snoghøj-området.

Den sydlige del af rammeområdet er omfattet af udpegningen ”Bevaringsværdige landskaber”. Denne afgrænsning virker lidt tilfældig, når man står i landskabet. Den igangværende landskabskarakteranalyse vil formentlig danne grundlag for en justering af denne udpegning.

Landskabskarakteranalysen skal ligeledes fastlægge kystforlandets afgrænsning. Da E.B.18 ligger tæt ved kysten, vil afgræsningen af rammeområde skulle tilpasses kystforlandets placering.

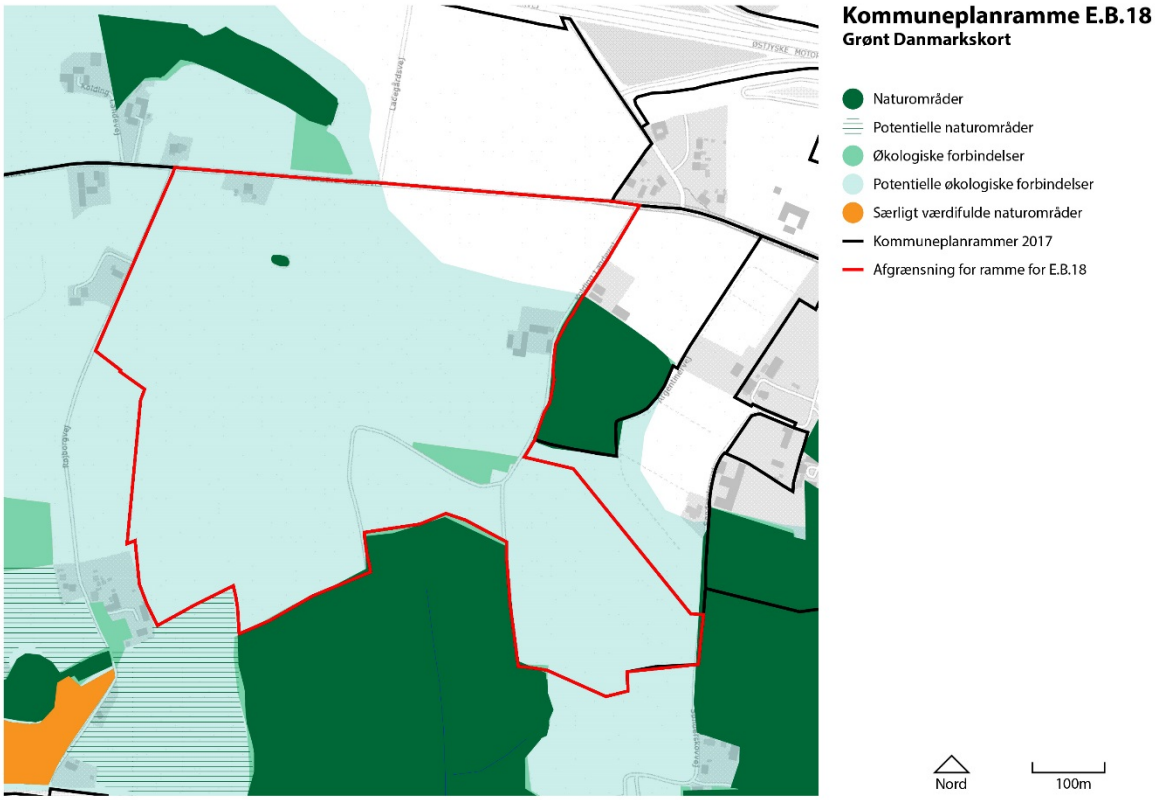
En lille del af rammeområdet ligger i den nuværende afgrænsning indenfor strandbeskyttelseslinjen. Da udviklingsområdet ikke må ligge indenfor strandbeskyttelseslinjen, vil rammeområdets afgrænsning skulle justeres i forhold til dette.



Naturinteresser

Store set hele rammeområdet er omfattet af udpegningen "Potentielle økologiske forbindelser", som indgår i "Grønt Danmarkskort". I området ligger ligeledes en lille sø, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Søen ligger isoleret i et dyrket landskab.

I udpegningen af "Potentielle økologiske forbindelser" er der ikke taget højde for et fremtidigt ønske om byudvikling i Snoghøj-området. Det vil derfor være naturligt at foretage en revurdering af udpegningen i en ny afvejning af arealinteresserne. I en fremtidig udvikling af området bør der sikres spredningskorridorer mellem de større eksisterende naturområder udenfor rammeområdet.



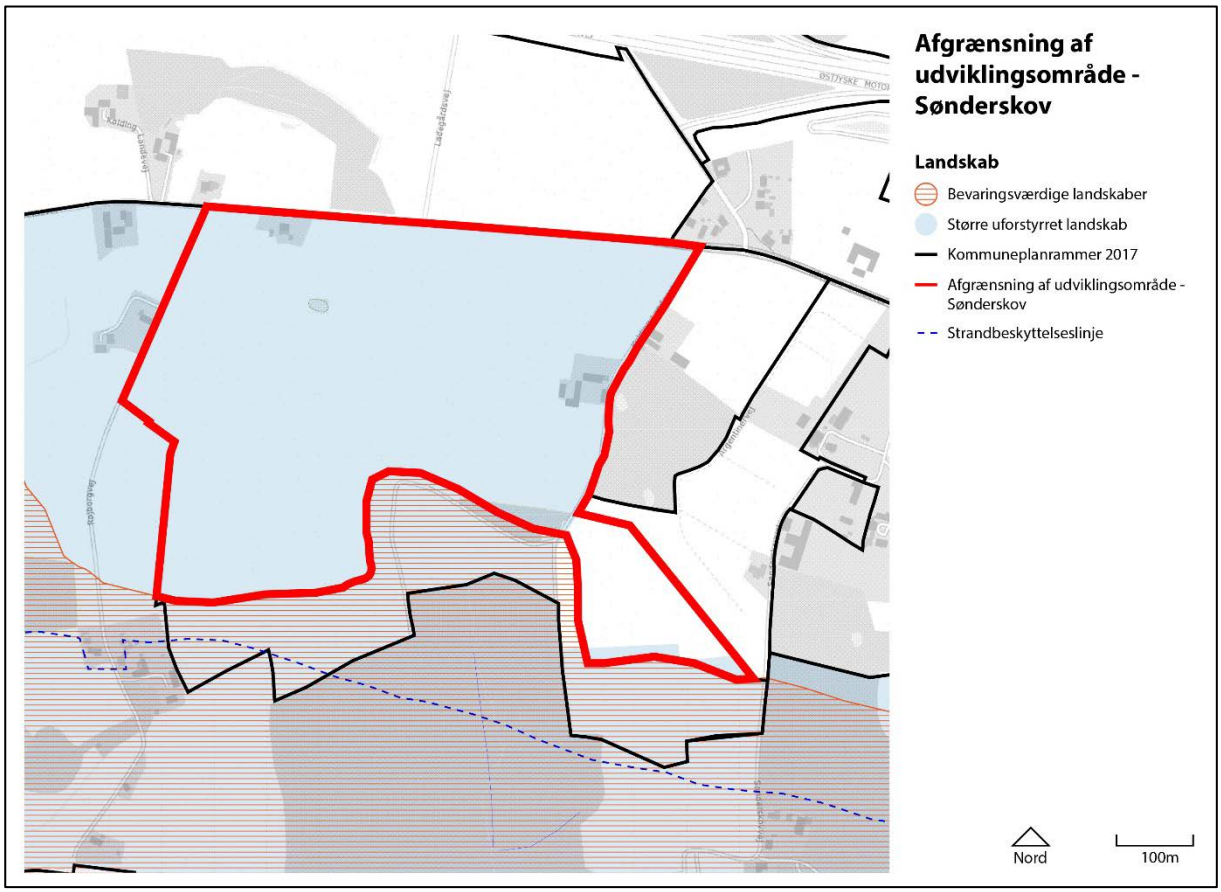
Ny afgrænsning af rammeområdet – fremtidigt udviklingsområde

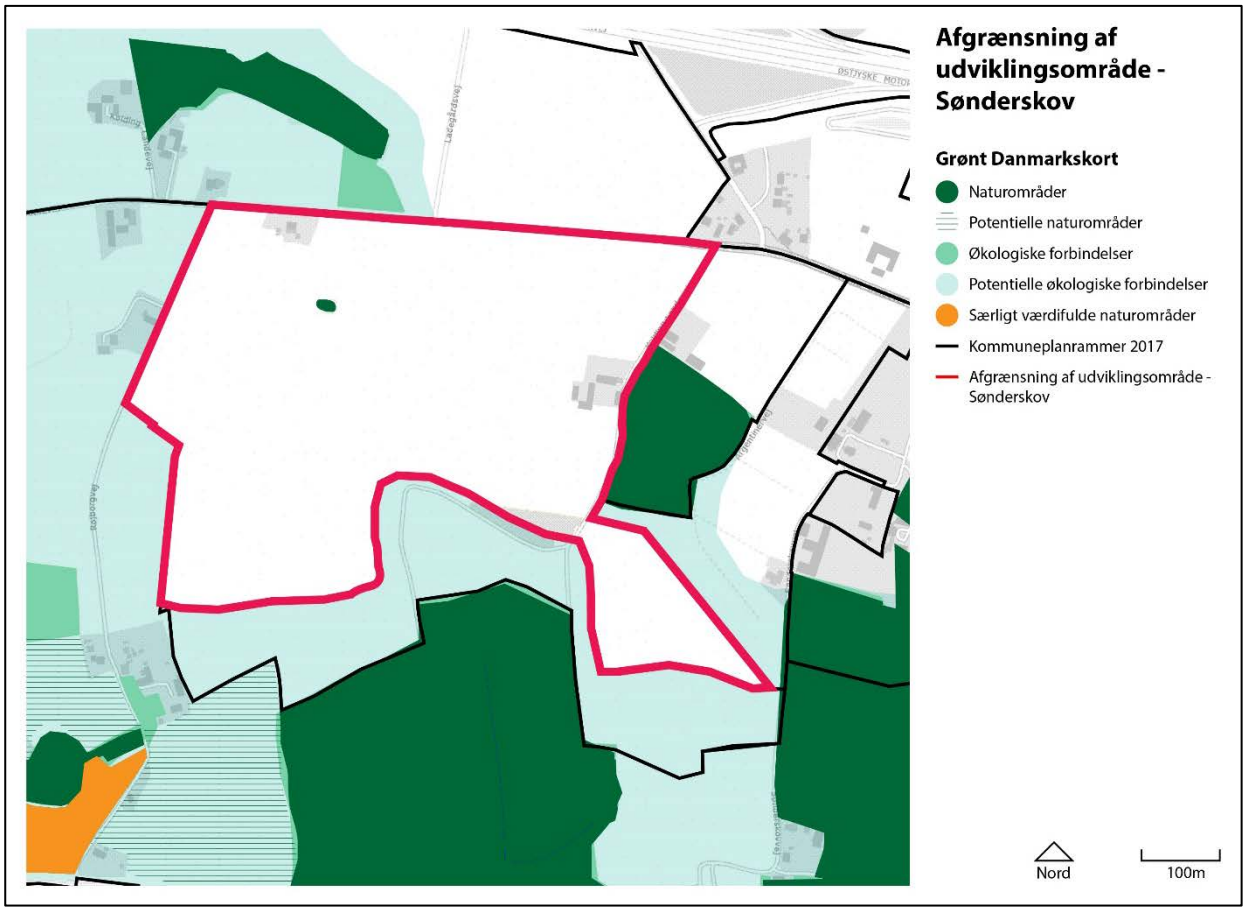
Landskabskarakteranalysen bekræfter, at landskabsudpegningerne bør justeres, og fastlægger endvidere kystforlandet, jf. kortet nedenfor.

En revurdering af Grønt Danmarkskort viser, at udpegningen af potentielle økologiske forbindelser, samt et lille område med økologiske forbindelser, kan justeres, så E.B.18 ikke er omfattet, uden at mulighederne for forbindelser ødelægges. I en fremtidig udvikling af området bør der sikres spredningskorridorer mellem de eksisterende naturområder udenfor rammeområdet. Skovrejsningsområdet vil ligeledes kunne reduceres, evt. med et erstatningsområde andetsteds i kommunen. §3-søen vil der kunne tages højde for i den konkrete planlægning.

En gennemgang af miljøinteresserne i området viser, at de ikke hindrer udlæg af E.B.18 til byudvikling, så længe der i den konkrete planlægning tages højde for vejstøj, herunder laves de støjdæmpende foranstaltninger, som måtte være nødvendige.

På baggrund af en samlet interesseafvejning justeres rammeområdets afgrænsning, og afgrænsningen af Grønt Danmarkskort, så det kommer til at se ud som vist på kortene herunder. Rammeområdet med den nye afgrænsning indarbejdes i ansøgning til landsplandirektiv for udviklingsområder.




Afgrænsning af udviklingsområde - Sønderskov
Grønt Danmarkskort
Naturområder
Potentielle naturområder
Økologiske forbindelser
Potentielle økologiske forbindelser
Særligt værdifulde naturområder
Kommuneplanrammer 2017
Afgrænsning af udviklingsområde - Sønderskov
Nord
100m

E.B.17 – Boligområde ved Mølleskovvej

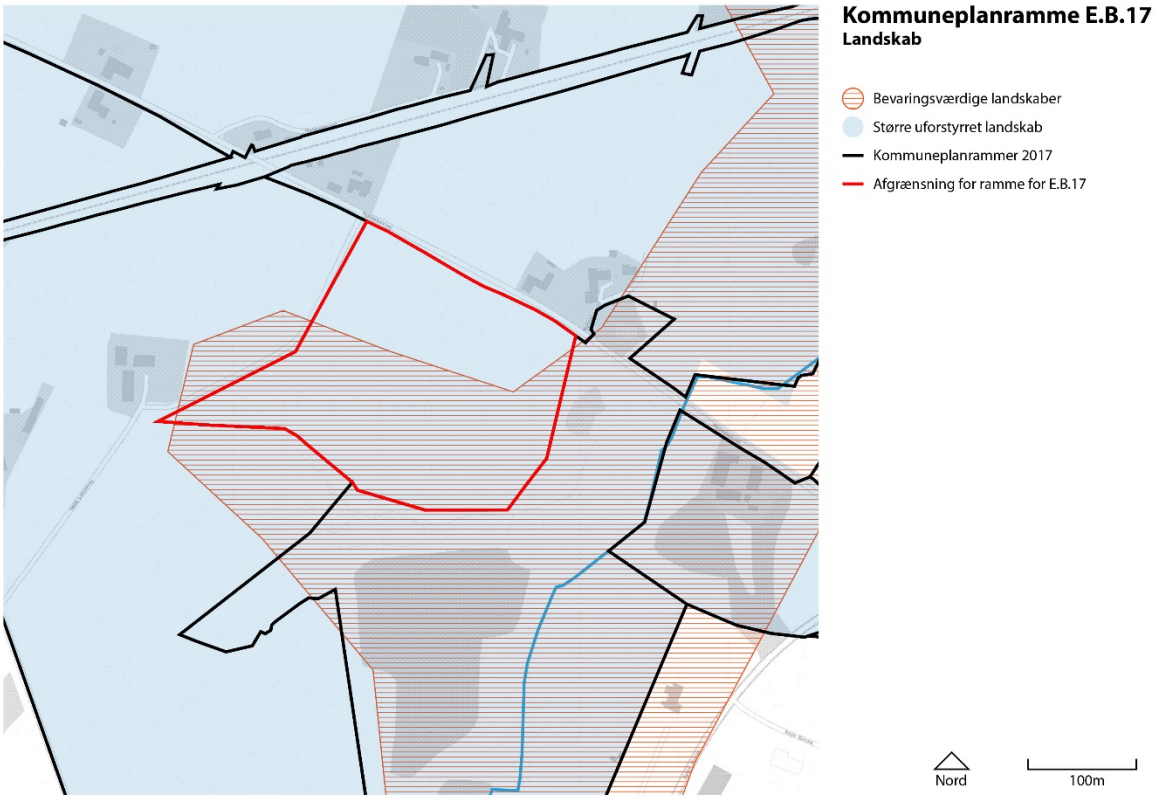
Landskabsinteresser

Hele rammeområdet er omfattet af udpegningen ”Større, uforstyrrede landskaber”. Denne udpegning dækker området langs Erritsødalen, der strækker sig fra rundkørslen ved Vejle Landevej/Skærbækvej til Strandvejen ved kysten. Udpegningen er afgrænset af et område udlagt til erhverv mod vest, et fremtidigt byudviklingsområde mod nord samt eksisterende boligområder mod nord og syd.

Det nye rammeområde ligger indenfor den ene af kommuens tre mulige byudviklingsretninger og er beliggende i den vestlige del af udpegningen ”Større, uforstyrrede landskaber” i umiddelbar nærhed til det kommende erhvervsområde vest for Vejle Landevej.

E.B.17 udgør første del af den ønskede byudvikling i området, som formentlig på sigt vil kunne medføre mere boligudbygning i den vestlige del af landskabsstrøget. Der er derfor behov for en samlet interesseafvejning af, hvor stor en del af det dyrkede areal, der fremover kan benyttes til boligformål i den vestlige del af udpegningen ”Større, uforstyrrede landskaber”.

En stor del af rammeområdet er omfattet af udpegningen ”Bevaringsværdige landskaber”. Denne afgrænsning virker lidt tilfældig, når man står i landskabet. Den igangværende landskabskarakteranalyse vil formentlig resultere i en justering af denne udpegning.

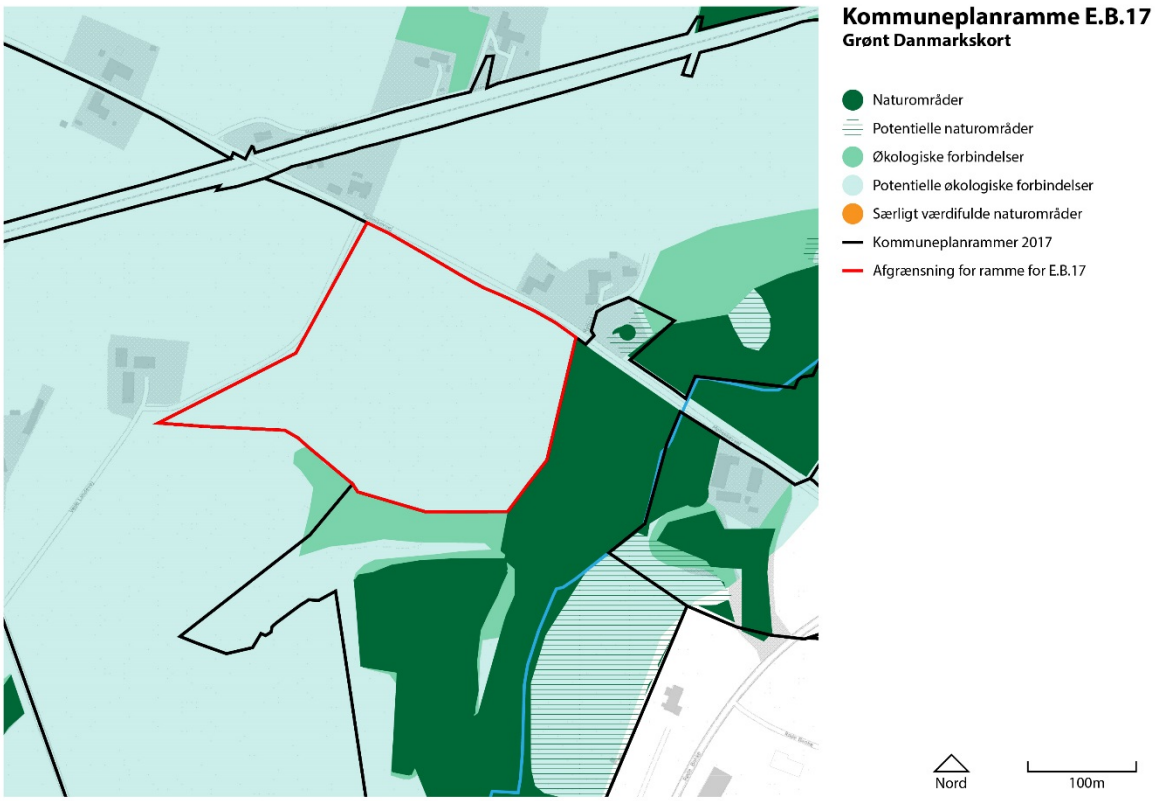


Naturinteresser

Rammeområdet er omfattet af udpegningen "Potentielle økologiske forbindelser", som indgår i "Grønt Danmarkskort". Udpegningen dækker hele E.B.17.

Ifølge "Grønt Danmarkskort" ligger rammeområdet som en del af en større udpegning af "Potentielle økologiske forbindelser", der omkranses af eksisterende naturområder langs Erritsø Bæk og skovområderne Himmerig Skov, Stoustrup Skov og Fuglsang Skov, som sikrer gode økologiske forbindelser nord, øst og syd for rammeområdet.

I udpegningen af "Potentielle økologiske forbindelser" er der ikke taget højde for et fremtidigt ønske om byudvikling i Erritsø-området. Det vil derfor være naturligt at foretage en revurdering af udpegningen i en ny afvejning af arealinteresserne.



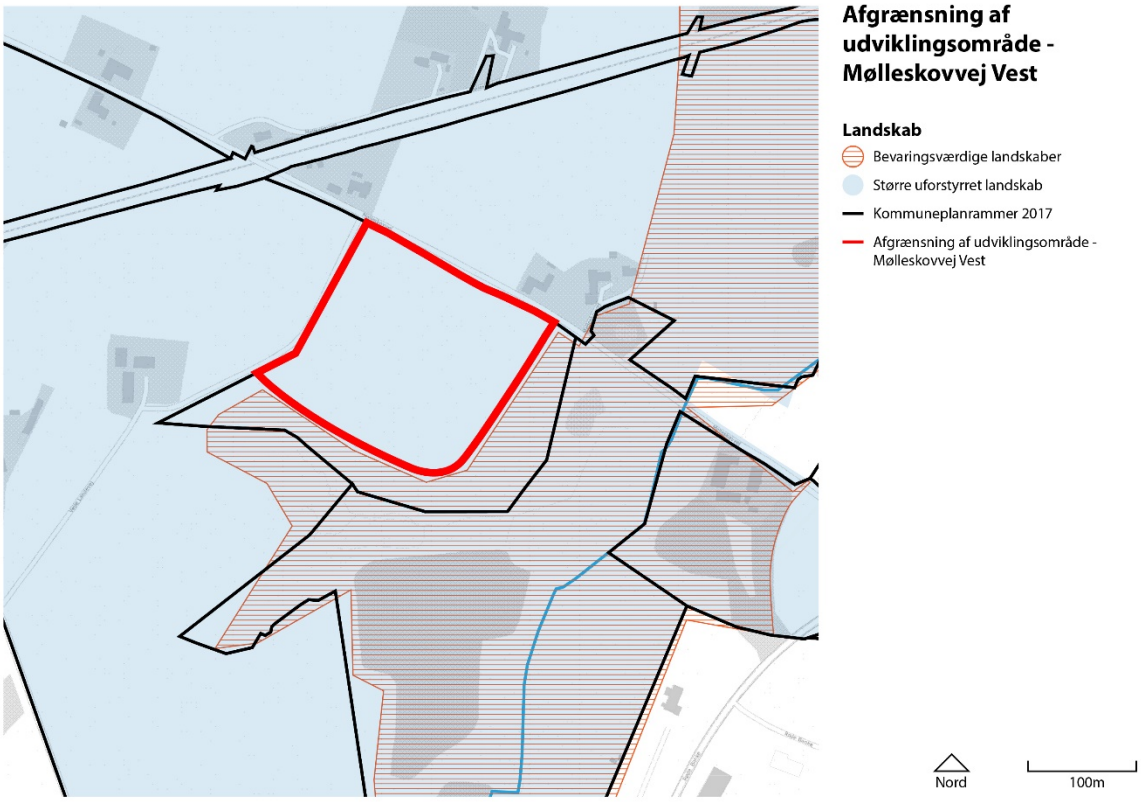
Ny afgrænsning af rammeområdet – fremtidigt udviklingsområde

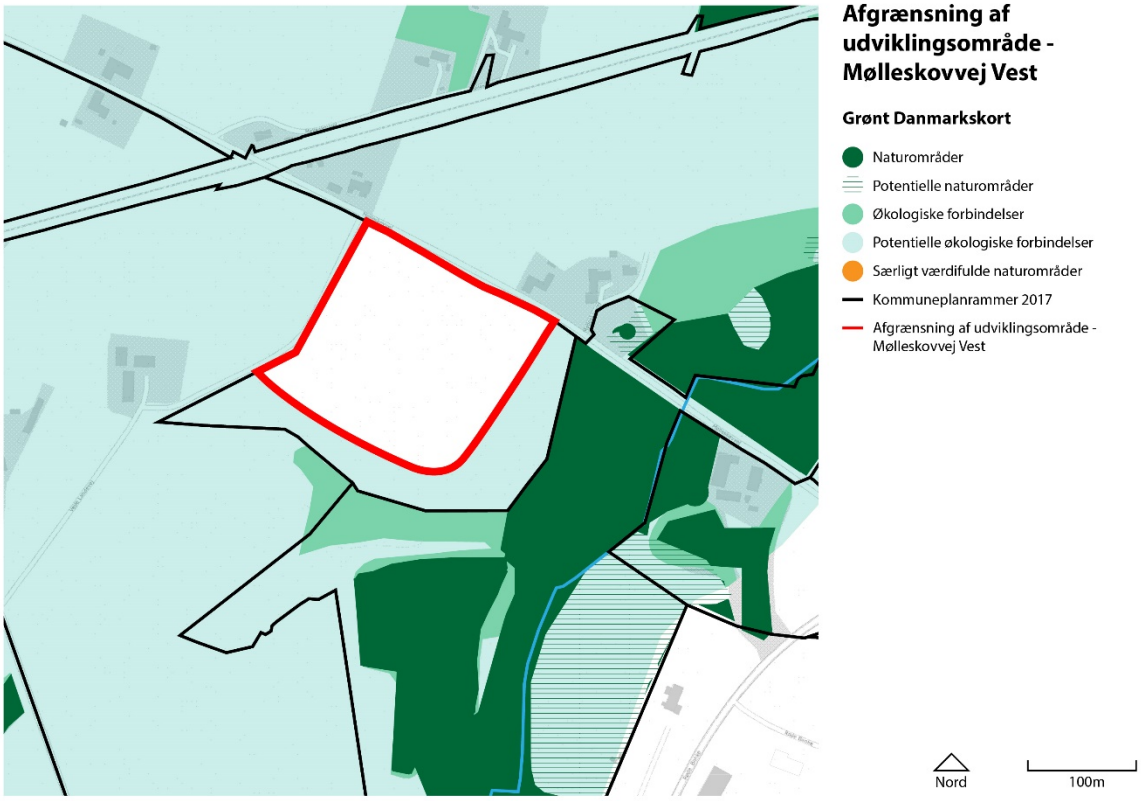
Landskabskarakteranalysen bekræfter, at landskabsudpegningerne bør justeres, jf. kortet nedenfor.

En revurdering af Grønt Danmarkskort viser, at udpegningen af potentielle økologiske forbindelser kan justeres, så E.B.17 ikke er omfattet, uden at mulighederne for forbindelser ødelægges. I en fremtidig udvikling af området bør der sikres spredningskorridorer mellem de eksisterende naturområder udenfor rammeområdet.

En gennemgang af miljøinteresserne i området viser, at de ikke hindrer udlæg af E.B.17 til byudvikling, så længe der i den konkrete planlægning tages højde for støj, herunder laves de støjdæmpende foranstaltninger, som måtte være nødvendige.

På baggrund af en samlet interesseafvejning justeres rammeområdets afgrænsning, og afgrænsningen af Grønt Danmarkskort, så det kommer til at se ud som vist på kortene herunder. Rammeområdet med den nye afgrænsning indarbejdes i ansøgning til landsplandirektiv for udviklingsområder.




Afgrænsning af udviklingsområde - Mølleskovvej Vest
Grønt Danmarkskort
Naturområder
Potentielle naturområder
Økologiske forbindelser
Potentielle økologiske forbindelser
Særligt værdifulde naturområder
Kommuneplanrammer 2017
Afgrænsning af udviklingsområde - Mølleskovvej Vest
Nord
100m

E.B.21 – Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke

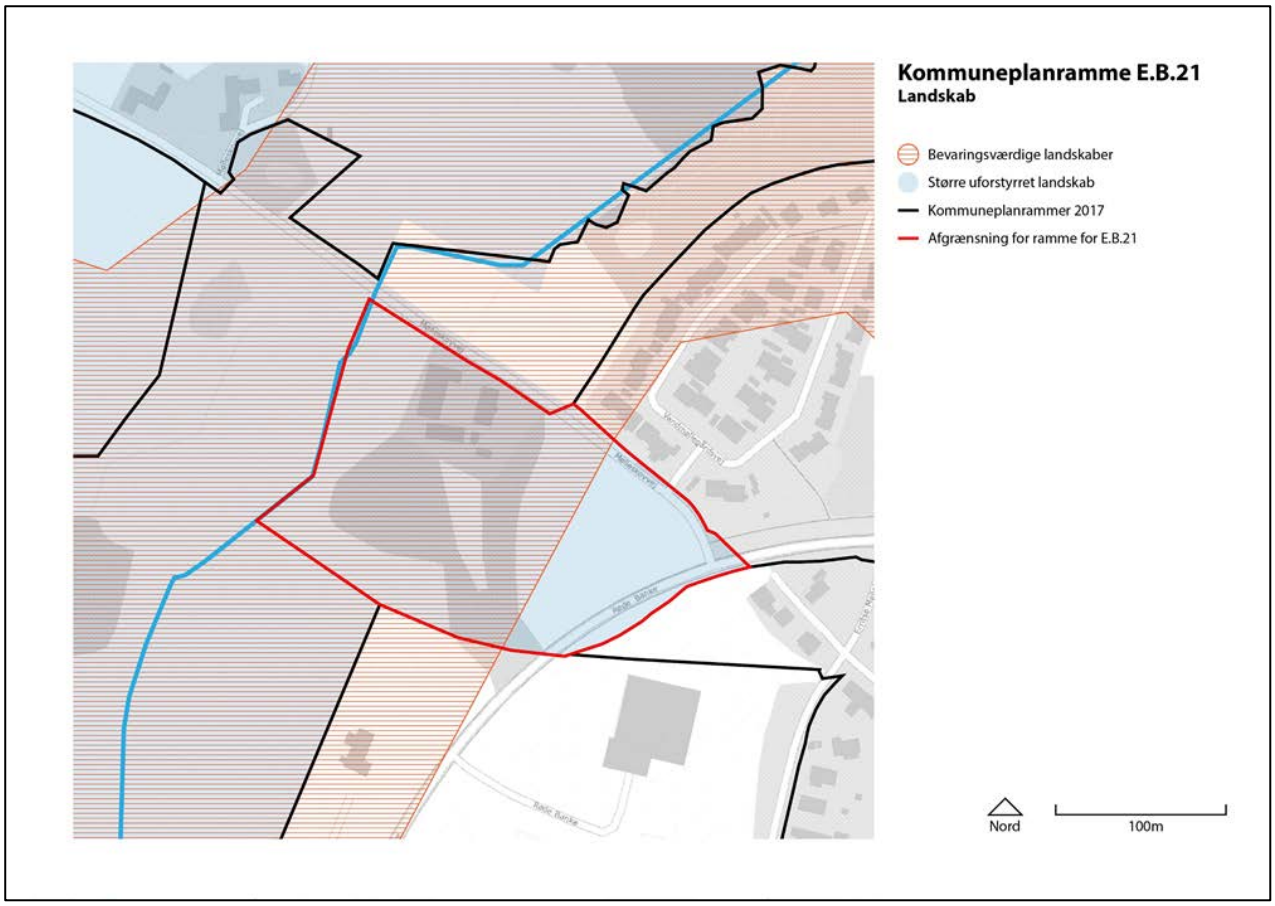
Landskabsinteresser

Hele rammeområdet er omfattet af udpegningen ”Større, uforstyrrede landskaber”. Denne udpegning dækker området langs Erritsødalen, der strækker sig fra rundkørslen ved Vejle Landevej/Skærbækvej til Strandvejen ved kysten. Udpegningen er afgrænset af et område udlagt til erhverv mod vest, et fremtidigt byudviklingsområde mod nord samt eksisterende boligområder mod nord og syd.

Det nye rammeområde ligger indenfor den ene af kommunens tre mulige byudviklingsretninger og er beliggende i den vestlige del af udpegningen ”Større, uforstyrrede landskaber”. Rammeområdet ligger i delvis forlængelse af et eksisterende boligområde på Vandmøllegårdsvej. En del af rammeområdet, beliggende på et plateau på hjørnet af Mølleskovvej og Røde Banke, er udlagt til fremtidig byzone i gældende ”Kommuneplan 2013-2025”. Rammeområdet rummer desuden en sammenlagt landbrugsejendom med tilhørende bolig og bygninger, som ikke er i brug, ”Vandmøllegård”.

E.B.21 udgør første del af den ønskede byudvikling i området, som formentlig på sigt vil kunne medføre mere boligudbygning i den vestlige del af landskabsstrøget. Der er derfor behov for en samlet interesseafvejning af, hvor stor en del af rammeområdet, der fremover kan benyttes til boligformål i den vestlige del af udpegningen ”Større, uforstyrrede landskaber”.

En stor del af rammeområdet er omfattet af udpegningen ”Bevaringsværdige landskaber”. Denne afgrænsning virker lidt tilfældig, hvad angår den østlige del af området, når man står i landskabet. Den igangværende landskabskarakteranalyse vil formentlig resultere i en justering af denne udpegning.



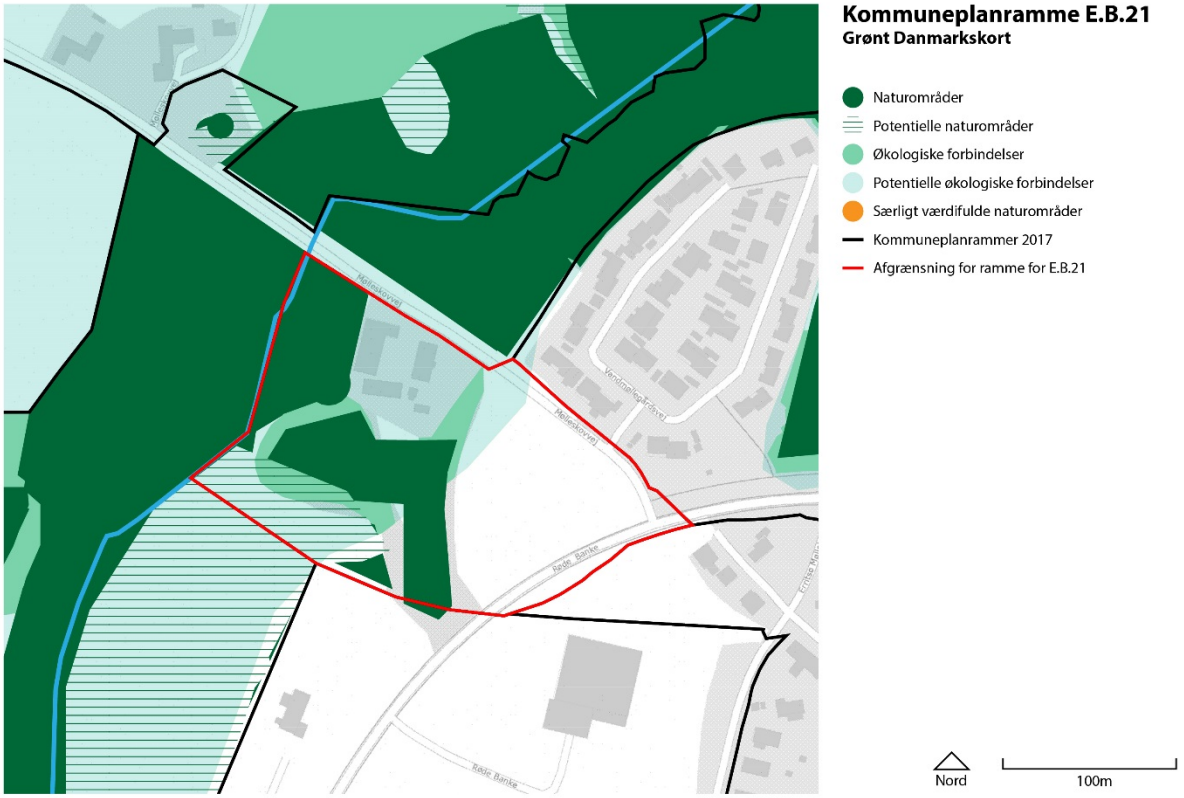
Naturinteresser

Der er en del naturinteresser i rammeområdet, som indgår i "Grønt Danmarkskort". Naturinteresserne berører hovedsageligt den vestlige del af rammeområdet, mens plateauet på hjørnet af Mølleskovvej og Røde Banke stort set er uberørt af naturudpegninger.

Området rummer en del naturområder, hvoraf arealet vest for "Vandmøllegård" er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens §3, da området rummer eng og en sø. Erritsø Bæk løber langs rammeområdets vestlige kant.

Rammeområdets sydvestlige hjørne er udpeget som "Potentiel natur" og en del af naturudpegningen er omkranset af en "Økologisk forbindelse", som også går øst om "Vandmøllegård". "Vandmøllegård" er udlagt som "Potentiel økologisk forbindelse".

I udpegningen af "Potentielle økologiske forbindelser" er der ikke taget højde for et fremtidigt ønske om byudvikling i Erritsø-området. Det vil derfor være naturligt at foretage en revurdering af udpegningen i en ny afvejning af arealinteresserne. De øvrige udpegninger i "Grønt Danmarkskort" bør ligeledes revurderes ift. udpegningens afgrænsning for så vidt de områder, som ikke er udpeget som beskyttet natur.



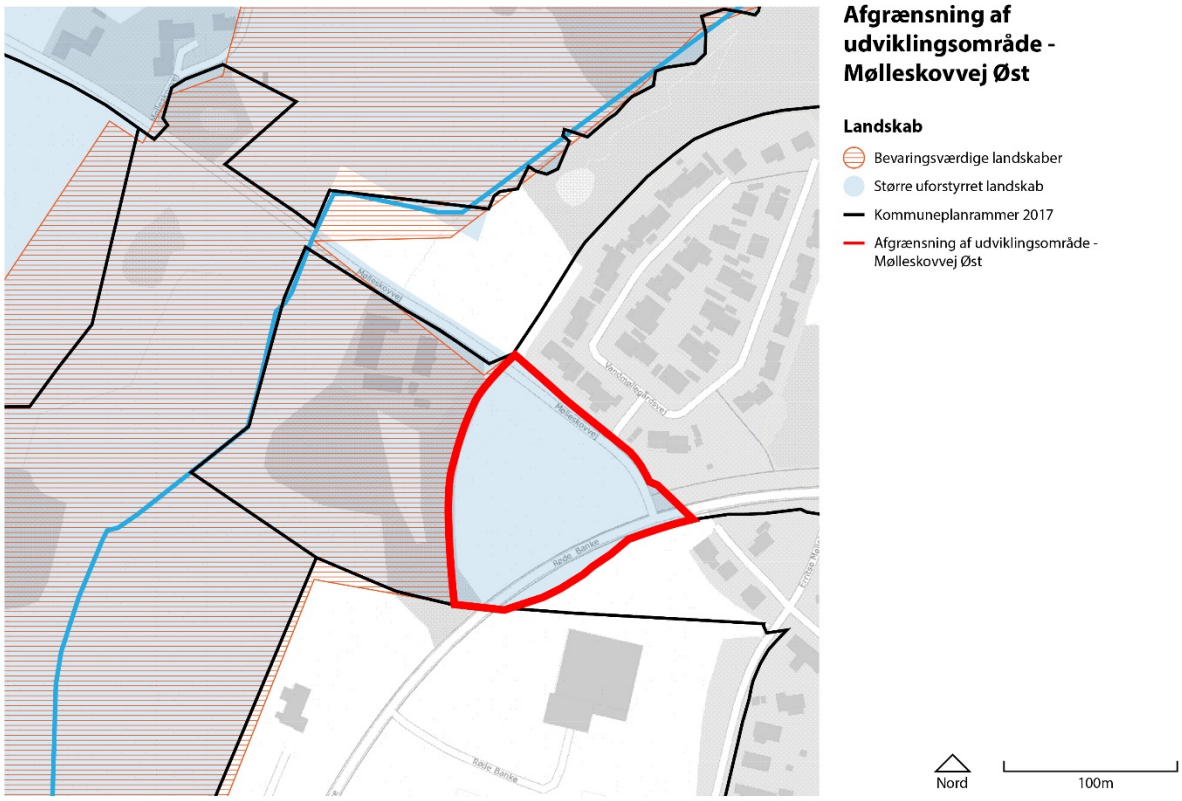
Ny afgrænsning af rammeområdet – fremtidigt udviklingsområde

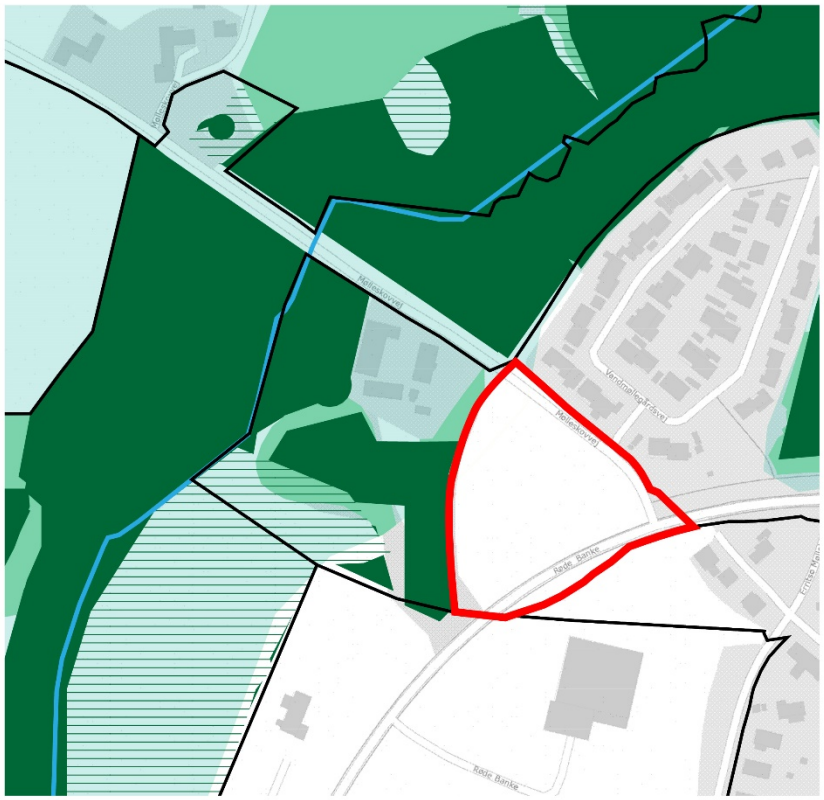
Landskabskarakteranalysen bekræfter, at landskabsudpegningerne bør justeres, jf. kortet nedenfor. Den vestlige del af området vil fortsat være omfattet af "Bevaringsværdige landskaber".

En revurdering af Grønt Danmarkskort viser, at udpegningen af potentielle økologiske forbindelser kan justeres, uden at mulighederne for forbindelser ødelægges. Øvrige naturudpegninger bør fastholdes.

En gennemgang af miljøinteresserne i området viser, at de ikke hindrer udlæg af E.B.21 til byudvikling, så længe der i den konkrete planlægning tages højde for støj, herunder laves de støjdæmpende foranstaltninger, som måtte være nødvendige.

På baggrund af en samlet interesseafvejning justeres rammeområdets afgrænsning, og afgrænsningen af Grønt Danmarkskort, så det kommer til at se ud som vist på kortene herunder. Rammeområdet med den nye afgrænsning indarbejdes i ansøgning til landsplandirektiv for udviklingsområder.





Afgrænsning af udviklingsområde - Mølleskovvej Øst

Grønt Danmarkskort

- Naturområder
- Potentielle naturområder
- Økologiske forbindelser
- Potentielle økologiske forbindelser
- Særligt værdifulde naturområder
- Kommuneplanrammer 2017
- Afgrænsning af udviklingsområde - Mølleskovvej Øst

Nord

100m

FREDERICIA KOMMUNE

Vedtagelse

Tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune blev vedtaget af Fredericia Byråd den 12. juni 2017.

Hvorefter den blev sendt i offentlig høring i perioden fra den 3. juli til den 27. august 2017.

Fredericia Byråd har den x. oktober 2017 vedtaget Tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune endeligt.