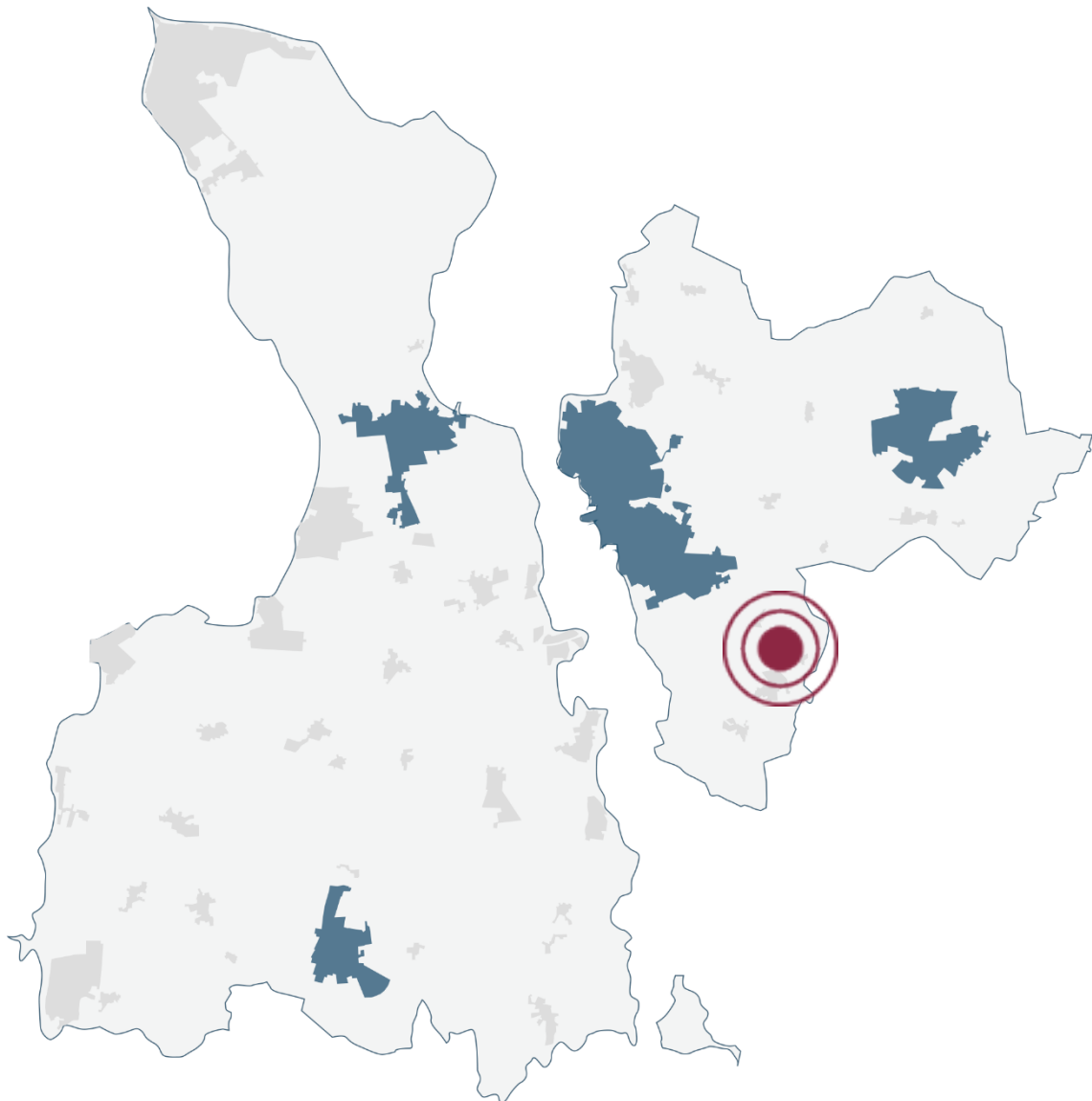


TILLÆG 007 TIL KOMMUNEPLAN 2021-2033

For boliger i Søkvarteret og i Solsikken i Vinge

TIL POLITISK BEHANDLING
FORSLAGET HAR VÆRET I HØRING FRA DEN 24.
JUNI TIL DEN 19. AUGUST 2022



Indhold

Redegørelse

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET	3
FORMÅLET MED KOMMUNEPLANTILLÆGGET	3
BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD	3
KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD	3
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	3

Bestemmelser

RAMME BB 2.2	9
RAMME BB 2.9	9
VEDTAGELSE	10

Kortbilag 1 – Eksisterende kommuneplanrammer

Kortbilag 2 – Rækkefølgeplan

Redegørelse

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Plan- og Miljøudvalget har, som en del af den igangværende udbygning af Vinge besluttet, at udarbejde en lokalplan, som åbner mulighed for at udvikle et nyt boligområde i det sydlige Vinge. Konkret skal planlægningen muliggøre etablering af forskellige typer åben-lav boligbebyggelse. Dette for at gøre området attraktivt for både enlige og små og store familier.

Planområdet ligger ved Solvænget i kanten af landsbyen Snostrup og grænser direkte op til Det Grønne Hjerte mod nord og øst. Mod vest og øst er der tilsvarende igangsat planlægning for naboarealerne, som også skal muliggøre ny boligbebyggelse.

FORMÅLET MED KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Kommuneplanen indeholder en rækkefølgeplan for kommunens byudviklingsområder, herunder områder i Vinge. Planområdet er omfattet af rækkefølgeplanen, idet arealet er planlagt frigivet til byudvikling i anden halvdel af kommuneplanperioden, dvs. 2027-2033.

Formålet med kommuneplantillægget er at ændre rækkefølgebestemmelserne, så arealet kan frigives til byudvikling nu.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet i det sydlige Vinge ligger i den sydøstlige del af kommunen, ca. 2 kilometer sydøst for Frederikssund By.

Området har et samlet areal på ca. 7,7 ha og omfatter matrikelnumrene 7b og del af 1c, begge af ejerlavet Snostrup By, Snostrup.

Eksisterende forhold

Planområdet er kommunalt ejet og dyrkes landbrugsmæssigt. Området er ubebygget, men gennemskæres og kantes af den eksisterende grusvej Solvænget. Vejen sikrer vejadgang til enkelte eksisterende ejendomme nord for planområdet.

Arealet, som lokalplanen omfatter, er i dag omfattet af følgende kommuneplanrammer i Kommuneplan 2021-2033:

- BB 2.2 – Blandet byområde Vinge Syd
- BB 2.9 – Vinge Syd

Kommuneplanen fastsætter rammeområdernes anvendelse til blandet byområde. Områderne forbeholdes byudviklingsformål, herunder bolig- og erhvervsformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje og stier. Der er ikke fastlagt rammer for byggemuligheder. Afgrænsningen af de eksisterende rammeområder ses på kortbilag 1.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med tillæg 007 ændres rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2021-2033 således, at planområdet frigives til byudvikling nu og ikke først i anden halvdel af kommuneplanperioden.

Arealet, der udtages af rækkefølgeplanen, er vist på kortbilag 2.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Et kommuneplantillæg må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning, som er bindende for kommuneplanlovgivningen. I det følgende beskrives kommuneplantillæggets forhold til anden lovgivning.

Påvirkning af Natura 2000-område og øvrig naturbeskyttelse

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000 område væsentligt.

Der kan endvidere ikke gives tilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Planområdet ligger 2,5-3 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde - Natura 2000 område nr. 136 'Roskilde Fjord'. Lokalplanområdet er intensivt dyrket landbrugsjord med begrænset naturmæssig kvalitet og variation og rummer ikke egnede levesteder til beskyttede arter.

Området omfatter to mindre søer og kanten af Præstemosen, der alle er beskyttede iht. naturbeskyttelseslovens § 3.

Søerne er etableret og udformet som støttevandhuller med henblik på at understøtte yngle- og rasteområder for spidssnudet frø. Der er ikke fundet bilag IV arter i de 2 vandhuller, men der er registreret spidssnudet frø og stor vandsalamander i sø på Solvænget 29, nord for lokalplanområdet. Ligeledes kan de større træer i Præstemosen potentielt rumme flagermus. Der må ikke ske ændringer af søernes og mosens tilstand, med mindre Frederikssund Kommune har meddelt dispensation iht. naturbeskyttelsesloven.

Dræn- og overfladevand fra området løber i dag mod syd jf. strømningskort. Frederikssund Kommune vurderer derfor, at projektet ikke vil påvirke mosens vandbalance.

Af hensyn til beskyttelsen af de nævnte Bilag IV arter og deres yngle- og rasteområder fastlægger lokalplanen, at der ikke må etableres bebyggelse, beplantning eller terrænreguleres inden for en afstand af 10 m fra de beskyttede søer og Præstemosen. Dette skal bl.a. sikre at søernes nærarealer fortsat kan fungere som yngle- og rasteområde for Spidssnudet frø og evt. vandring for Stor vandsalamander. En eventuel driftsvej til servicering af bassin 308-2, skal derfor så vidt muligt placeres uden for afstandszone ved sø og mose i planområdets østlige del.

Området disponeres, så § 3 områderne ligger som en del af en sammenhængende ubebygget struktur af grønne friarealer, hvor dyre- og planteliv naturligt kan sprede sig og gøre ophold. Af samme grunde fastlægger lokalplanen, at veje og stier, der berører den grønne struktur – og dermed de økologiske forbindelser - etableres uden høje kanter og større terrænspring samt uden åbne riste. Dette sikrer at veje og stier ikke udgør barrierer og på den måde ikke hindrer padders indvandring til og mellem søerne.

Friarealerne i den grønne struktur skal generelt udformes som naturgræs-/engarealer kombineret med solitære træer og mindre grupper af beplantning, hvor der sikres et lavt plejeniveau. Specifikt skal arealerne inden for 10 m zonerne driftes og plejes uden gødskning og med høslet kun ca. 1-2 gange årligt. Herved sikres det, at lokalplanens realisering ikke vil udgøre en påvirkning af yngle- og rasteområdernes biologiske kvalitet og funktionalitet.

Med fastlæggelsen af 10 m zonen mod Præstemosen og den generelle beskyttelse af

mosen mod tilstandsændringer vurderes det, at arealets biologiske funktionalitet til steds kan opretholdes. Dermed vil mosens beplantning også fortsat kunne fungere som eventuelt yngle- og rasteområde samt som ledelinje for flagermus.

Desuden vil der af hensyn til arternes beskyttelse blive stillet krav om, at bygherre redegør for, hvordan der i anlægsfasen tages hensyn til Spidssnudet frø, vandsalamander og evt. flagermus. Dette vil ske i forbindelse med byggesagsbehandlingen, hvor eventuelle tiltag fastlægges. Det vurderes på den baggrund, at det planlagte ikke vil medføre forsætligt drab af individer af Spidssnudet frø, vandsalamander eller flagermus.

Med afsæt i foranstående vurderer kommunen, at planerne ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller medfører beskadigelse/-ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Vandområdeplaner

Frederikssund Kommune er omfattet af de gældende vandområdeplaner 2015 - 2021 for vandområdedistrikt II – Sjælland samt forslag til de nye vandområdeplaner 2021-2027. Hver vandplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand. Vandplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Indsatsen i den kommende planperiode (2021-2027) omfatter et indsatsprogram for forbedring af de fysiske forhold i vandløbene.

For Byrådets fysiske planlægning gælder, at denne ikke må medføre forringelse af tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanen eller forhindre opfyldelse af de fastlagte miljømål i vandområdeplanen.

Planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde. Området ligger endvidere på kanten til indvindingsopland og inden for grundvandsdannende opland til Marbæk Vandværks kildepladser. I forbindelse med drikkevandsboringer i indvindingsoplandet er der konstateret pesticid-forurening (DMS). Eventuel nedsivning vil kunne øge mobiliteten af DMS i jorden og grundvandet.

Jævnfør spildevandsplanen, der er beskrevet i afsnittet 'Spildevand og overfladevand', må overfladevand fra planområdet ikke nedsives, men skal opsamles og ledes til bassin B308-2, hvor det forsinkes og renses inden udledning til recipient.

Såfremt afløbskoefficienten for området overskrides skal overfladevandet forsinkes inden det ledes til bassin B308-2.

Der må heller ikke nedsives overfladevand fra tage eller veje, hvorfor lokalplanen fastlægger at hovedparten af områdets overflader og belægninger skal være tætte. Vand fra veje må dog nedsives, hvis årsdøgntrafikken er under 600. Vand fra p-pladser må nedsives såfremt der er mindre end 30 p-pladser og der ikke saltes.

På den baggrund vurderes det, at planlægningen for ny boligbebyggelse ikke vil medføre påvirkning af vandløb eller en øget risiko for grundvandet/-drikkevandsforsyningen.

Planerne forringer eller forhindrer dermed ikke de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanen.

Spildevand og overfladevand

Planområdet skal separatkloakeres og spildevandet afledes til Frederikssund Renseanlæg.

Planområdet er omfattet af tillæg til spildevandsplanen af 6. februar 2019 for 'Opland 307-309, samt ændret spildevandstracé i Vinge By'. Tillægget er udarbejdet for et samlet ca. 90 ha stort byudviklingsområde i det sydøstlige Vinge, herunder det nye boligområde ved Solvænget.

Overfladevand fra planområdet skal opsamles og forsinkes svarende til 1 l/s/reduceret hektar samt renses, inden udledning til recipienten Skenkelsø Sø/Ålebækrenden. Forsinkelse og rensning sker i bassin 308-2. For den enkelte private grundejer gælder, at disse skal overholde en afløbskoefficient på 0,25 for parcelhuse og tiny houses. Og for det samlede område er afløbskoefficienten fastsat til 0,5.

Planområdet rummer kun den sydlige del af bassin B 308-2. Den øvrige del af bassinet reguleres således via anden planlægning.

Vejvand kan håndteres i lukkede rør eller i åbne grøfter, hvorfra vandet ledes frem til bassin 308-2. Såfremt årsdøgntrafikken er større end 600 skal grøfter udføres med tæt bund og sider af hensyn til grundvandet.

Udvikler/bygherre skal selv forestå etableringen af regnvandsløsninger på den enkelte grund, der leder vejvand og øvrigt overfladevand til Novafos' afløbssystem og bassin 308-2.

Novafos har ansvaret for drift og vedligehold af hovedafløbssystemet, herunder hovedledninger, stikledninger hen til privat matrikelskel, bassin 308-2 samt bassinets udløb til recipient. Drift og vedligehold af alle interne ledninger (på private matrikler) afholdes af grundejer.

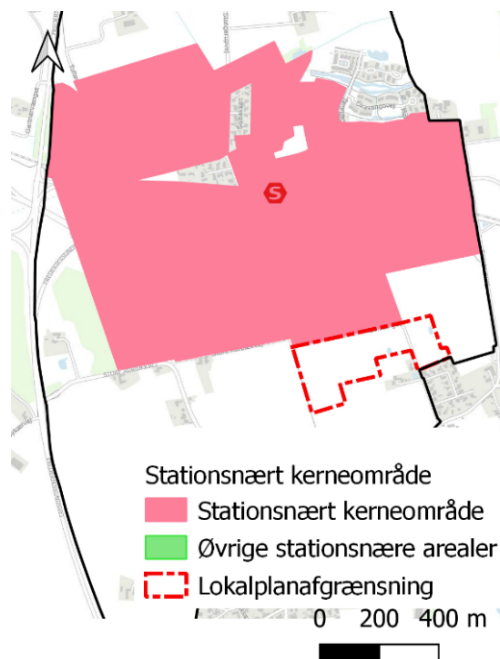
Nærområdet omkring bassin 308-2 og Præstemosen er endvidere udpeget som skybrudsmagasin. Dog er bassin 308-2 alene dimensioneret til at håndtere 5 års regn og ikke ekstra skybrudsvand. I det videre arbejde skal skybrudshåndtering behandles yderligere, herunder om der skal friholdes arealer omkring regnvandsbassinet til dette formål og skybrudsveje skal indtænkes i den endelige udformning af ubebyggede arealer i planområdet.

Planerne er i overensstemmelse med tillæg til spildevandsplanen.

Læs mere om Spildevandsplanen på kommunens hjemmeside: [Spildevandsplan](#)

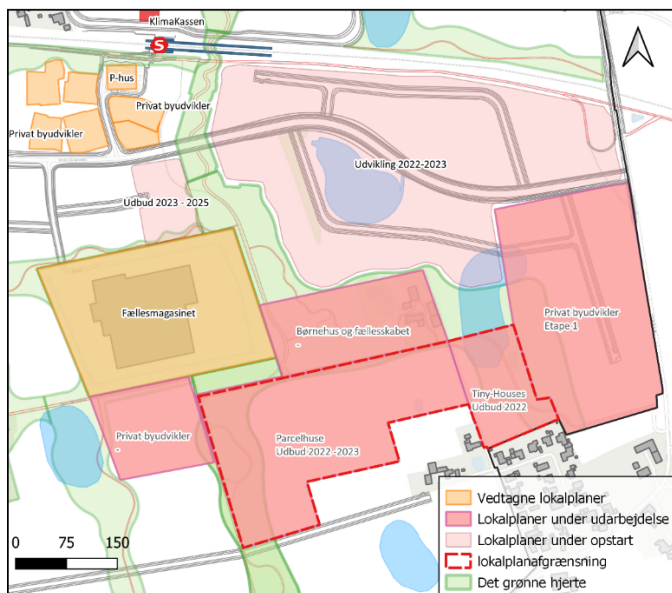
Fingerplanen

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er planområdet beliggende inden for byfingeren (Frederikssundsfingeren) i det ydre storbyområde.



Figur 1: Kortet viser det stationsnære kerneområde i det centrale Vinge. Planområdet er markeret med en rød stiplede linje. (KP 2021-2033).

Udviklingen af byområdet sker på grundlag af Udviklingsplanen for den nye by Vinge, Udviklingsplan 2021 – fremtidens Vinge. Planområdet indgår i en samlet større udvikling af det sydøstlige Vinge, hvor byudviklingen foregår som et sammenhængende træk, der udstråler fra Vinge Station og i sydlig retning og som bindes sammen af en løbende udbygning af infrastrukturen og skabelsen af en sammenhængende grøn struktur – "Det Grønne Hjerte"- som løber gennem Vinge fra nord til syd. Området syd for banen omfatter primært arealer med høj udnyttelse, der supporteres af arealer med en mere ekstensiv udnyttelse, som rummer understøttende service og rekreative funktioner i Det Grønne Hjerte.



Figur 2: Oversigt over den forestående større sammenhængende udvikling i den sydøstlige del af Vinge.

Det aktuelle planområde ligger lige uden for det stationsnære kerneområde og udlægges til boligformål med åbenlav bebyggelse: parcelhuse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og Tiny House må maks. være 45m². Boligerne vil blive placeret i umiddelbar nærhed af den etablerede statslige institution "Fællesmagasinet" mod nordvest, beliggende i byzone. Fællesmagasinet og planområdet forbindes af Det Grønne Hjerte, herunder den eksisterende stiforbindelse.



Figur 3: Kortet viser, hvordan Det Grønne Hjerte og den eksisterende sti forbinder den etablerede statslige institution "Fællesmagasinet" og planområdet.

Med den forestående større udvikling i den sydøstlige del af Vinge, vil planområdet således blive en del af et sammenhængende byområde.

Kommuneplantillægget vurderes dermed at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplanens byudviklingsstrategi og temaer

Kommuneplantillægget skal forholde sig til gældende kommuneplan. Der er tjekket for overensstemmelse med kommuneplanen. I det nedenstående behandles de temaer fra kommuneplanen der berøres.

Skovrejsning

Planområdet ligger inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket. Planen giver ikke mulighed for træbeplantning, der på sigt kan opnå karakter af skov, og vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lavbundsarealer

I den østlige kant af planområdet er der udpeget et lavbundsareal i tilknytning til den eksisterende mose. For lavbundsarealer skal byggeri og anlæg samt terrænregulering så vidt muligt undgås. Arealerne kan dog anvendes til bassiner til forsinkelse eller rensning af regnvand.

Planen omfatter ikke bebyggelse eller anlæg, der strider mod disse hensyn.

Oversvømmelse – blue spot

Planlægningen muliggør supplerende terrænregulering på de lavest beliggende arealer, ligesom der muliggøres supplerende løsninger for håndtering af regnvand på vej- og opholdsarealer – herunder i skybrudssituationer. Dette sker med afsæt i, at store dele af området er udpeget med arealer, der kan blive udsat for oversvømmelse – såkaldt bluespots – jf. figur 4.



Figur 4: Oversvømmelsestruede arealer/Blue spots i og omkring planområdet, jf. Kommuneplan 2021.

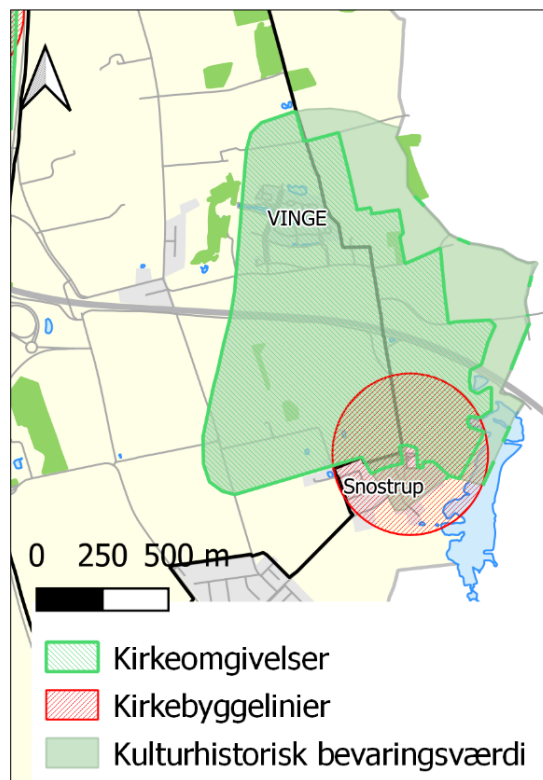
Kulturhistoriske bevaringsværdier

Hovedparten af planområdet er udpeget som område med kulturhistoriske bevaringsværdier, der knytter sig til Snostrup Kirke med afgrænsede kirkeomgivelser, jf. figur 5. På sådanne arealer skal der ved ønske om ændringer tages hensyn til kulturhistoriske træk og beskyttelsesværdier, ligesom der inden for de afgrænsede kirkeomgivelser skal tages hensyn til kirkens landskabelige beliggenhed og udsigten til og fra kirken.

Med planlægningen sikres, at området anvendes til boligformål med en bebyggelsesprocent på maks. 30 for parcelhuse, Tiny Houses med et bebygget areal på maks. 45 m² pr. bolig og en lav bebyggelseskala for hele planområdet. Derved vil udviklingen af området ske under hensyntagen til, at kirken fortsat opleves som en fritliggende og markant bygning.

Landsbyer

Frederikssund Kommunes landsbyer er levende og levedygtige lokalsamfund med sammenhold og lokale ildsjæle. Det gælder også Snostrup, der grænser direkte op til planområdet. Kommuneplanen fastlægger derfor, at landsbyerne skal fremmes som attraktive bosteder med nær kontakt til grønne omgivelser, natur og



Figur 5: Kirkeomgivelser med kulturhistorisk bevaringsværdi (Kommuneplan 2021) samt kirkebygginje omkring Snostrup Kirke.

mulighed for at indgå i lokale fællesskaber. Det fastlægges endvidere, at landsbyernes afgrænsning ud mod det åbne land skal fastholdes og at karakteristiske, velbevarede kulturhistoriske træk tilstræbes bevaret.

Planlægningen understøtter hensynet til Snostrup ved at sikre en åben og lav bebyggelse i grønne omgivelser. Endvidere fastlægger lokalplanen friholdelse af en byggefri-zone mod landsbybebyggelsen, ligesom historiske vej- og stiforløb videreføres.

Rækkefølgeplan

Kommuneplanen indeholder en rækkefølgeplan for kommunens byudviklingsområder, herunder Vinge. Planområdet er omfattet af rækkefølgeplanen, idet arealet er planlagt frigivet til byudvikling i anden halvdel af kommuneplanperioden, dvs. 2027-2033. Planlægningen er i strid med rækkefølgebestemmelserne, hvorfor nærværende kommuneplantillæg udarbejdes, for at muliggøre frigivelse af området til byudvikling.

Med vedtagelsen af kommuneplantillæg 007 er Lokalplan 153 dermed i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Kommuneplanrammer

Planlægningen er i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer, som videreføres. Jævnfør det efterfølgende afsnit 'Bestemmelser'.

Miljøvurdering

Da kommuneplantillægget omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund Kommune foretaget en vurdering (miljøscreening) af planen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1976 af 27/10/2021) § 8, stk. 2.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at kommuneplantillægget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Afgørelsen begrundes med:

- At planerne ikke væsentligt påvirker kystlandskab, Natura 2000 områder, Bilag IV-arter, drikkevandsinteresser og kulturarv, herunder Snostrups landsbykarakter og kirkeomgivelser.
- At planerne understøtter og supplerer natur og rekreative områder i forbindelse med Det Grønne Hjerte samt sikrer § 3 områdernes biologiske funktionalitet som yngle- og rasteområde for Spidssnudet frø, vandsalamander og evt. flagermus.
- At planerne ikke giver anledning til klimapåvirkninger ift. regnvand, ligesom planlægningen understøtter forebyggende klimatiltag.

Bestemmelser

Kommuneplantillæg 007 viderefører de eksisterende rammer – både bestemmelser og afgrænsninger - for de berørte rammeområder BB 2.2 'Blandet byområde Vinge Syd' og BB 2.9 'Vinge Syd'. Afgrænsningen af rammeområderne ses på kortbilag 1.

RAMME BB 2.2

Eksisterende rammebestemmelser, der videreføres for **BB 2.2**:

PLANNAVN

Blandet byområde Vinge Syd

PLANDISTRIKT

2

RAMMENA VN

BB 2.2 'Blandet byområde Vinge Syd'.

GENEREL ANVENDELSE

Blandet bolig og erhverv

SPECIFIK ANVENDELSE

Boligområde
Erhvervsområde

FREMTIDIG ZONESTATUS

Byzone

ZONESTATUS

Landzone

BEBYGGELSESPROCENT

-

MAKSIMALT ANTAL ETAGER

-

MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE

-

RAMMETEKSTER

Blandet byområde. Området forbeholdes byudviklingsformål, herunder bolig og erhvervsformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje og stier.

NOTAT

Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone. I den videre planlægning skal det sikres, at der kan ske den nødvendige udbygning af interne veje, forsynings- og kloakanlæg med videre, herunder evt.

støjafskærmninger i forhold til trafik anlæg. Det skal endvidere sikres, at boliger og anden støjfølsom arealanvendelse kan integreres tættest muligt med erhverv, institutioner og andre private og offentlige serviceanlæg.

RAMME BB 2.9

Eksisterende rammebestemmelser, der videreføres for **BB 2.9**:

PLANNAVN

Vinge Syd

PLANDISTRIKT

2

RAMMENA VN

BB 2.9 'Vinge Syd'.

GENEREL ANVENDELSE

Blandet bolig og erhverv

SPECIFIK ANVENDELSE

Boligområde
Erhvervsområde

FREMTIDIG ZONESTATUS

Byzone

ZONESTATUS

Landzone

BEBYGGELSESPROCENT

-

MAKSIMALT ANTAL ETAGER

-

MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE

-

RAMMETEKSTER

Blandet byområde. Området forbeholdes byudviklingsformål, herunder bolig og erhvervsformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje og stier.

NOTAT

Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone. I den videre planlægning skal det sikres, at der kan ske den nødvendige udbygning af interne veje, forsynings- og kloakanlæg med videre, herunder evt. støjafskærmninger i forhold til trafik anlæg. Det

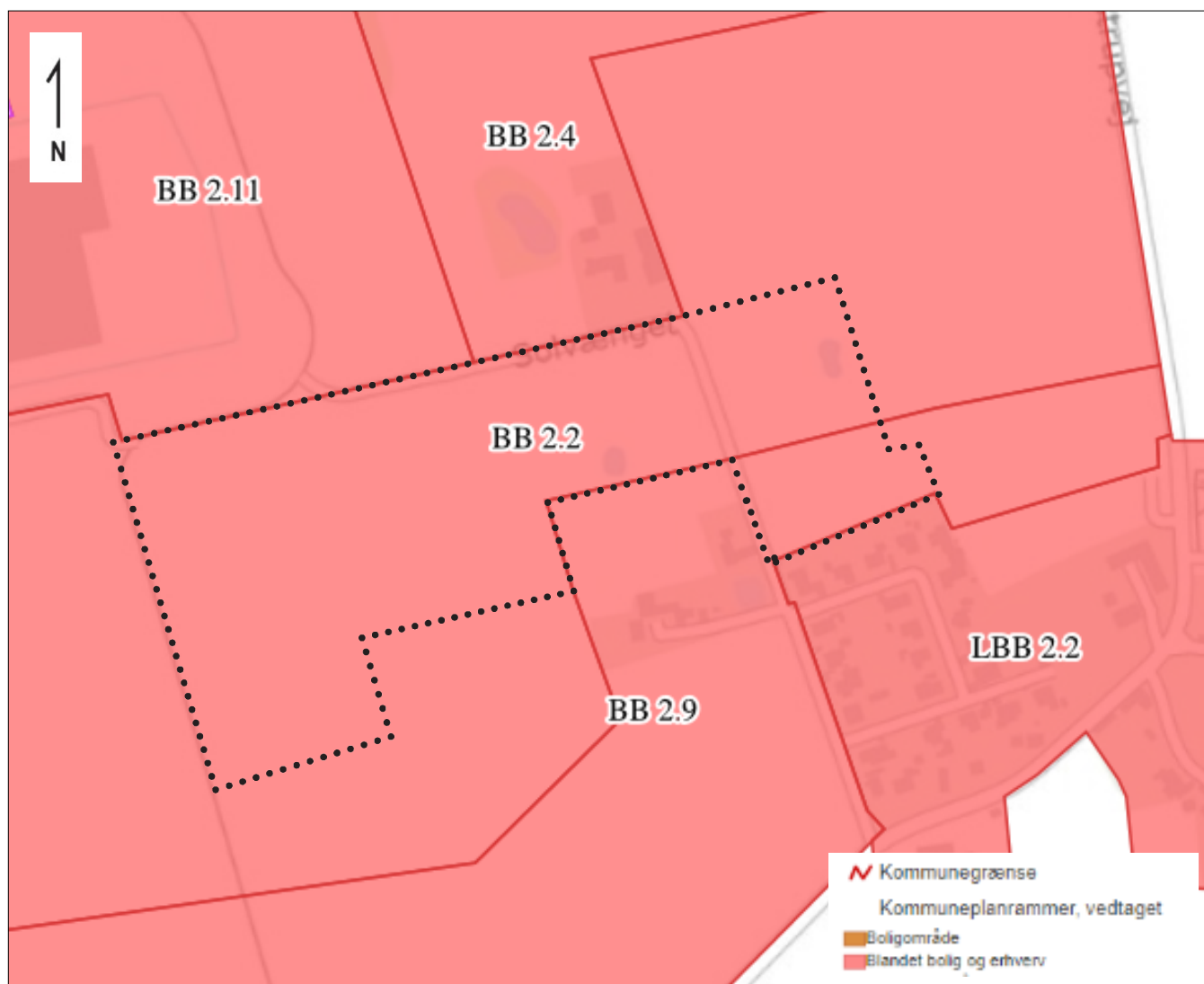
skal endvidere sikres, at boliger og anden støjfølsom arealanvendelse kan integreres tættest muligt med erhverv, institutioner og andre private og offentlige serviceanlæg.

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd. Dato for vedtagelse er den **x. xx 202x** efter reglerne i planloven.

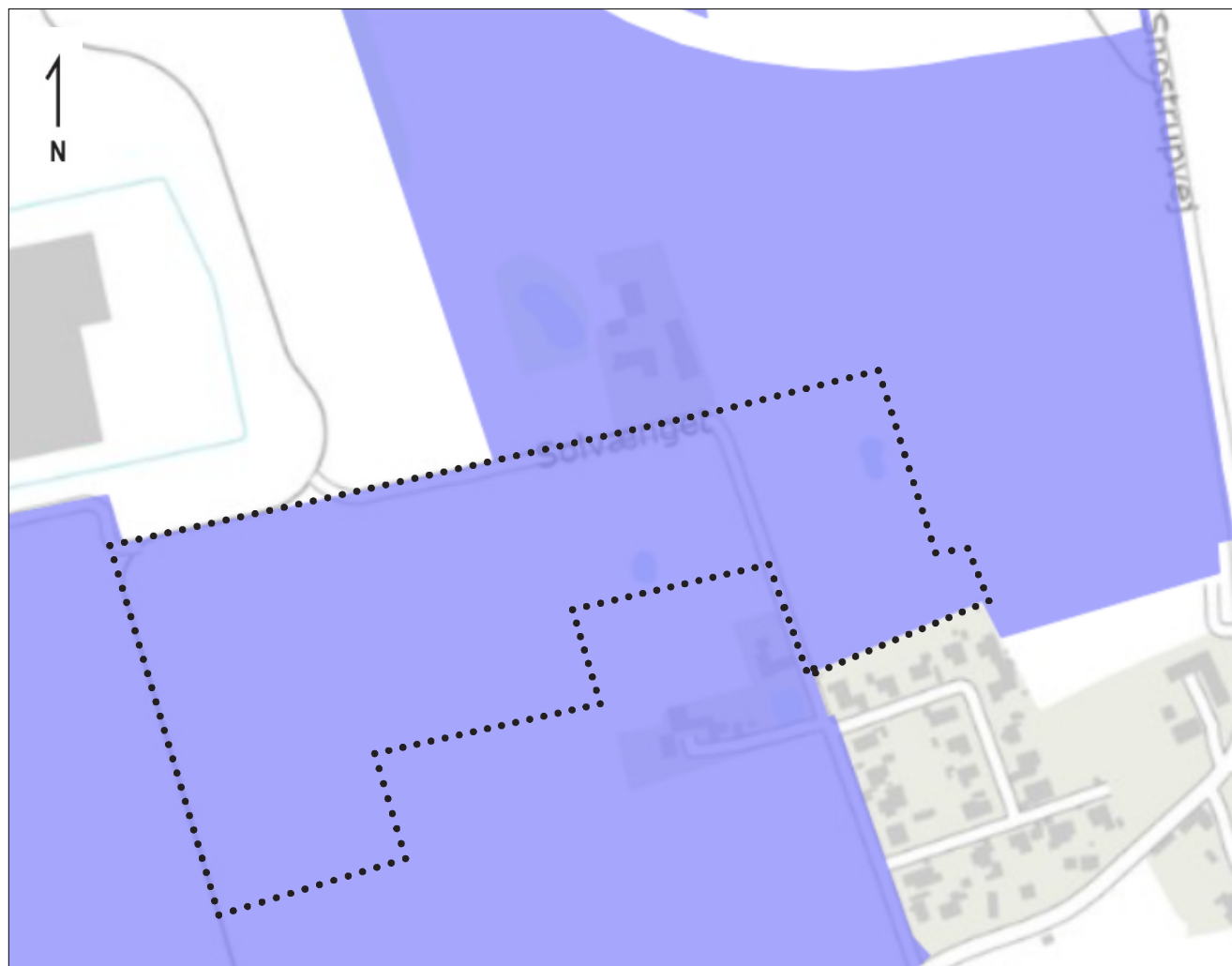
Tina Tving Stauning, Borgmester /
Torben Kjærgaard, Kommunaldirektør


Kortbilag 1 – Eksisterende kommuneplanrammer




Afgrænsningen af rammeområde BB 2.2 'Blandet byområde Vinge Syd' og rammeområde BB 2.9 'Vinge Syd' i Kommuneplan 2021-2033. (Ikke målfast).

Kortbilag 2 – Rækkefølgeplan



 Kommunegrænse

Byudvikling Rækkefølgeplan

 Udviklingsområder

 Sidste halvdel af Kommuneplanperioden

••• Planområdet, der udtages af rækkefølgeplanen og frigives til byudvikling

Ændring af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. (Ikke målfast).