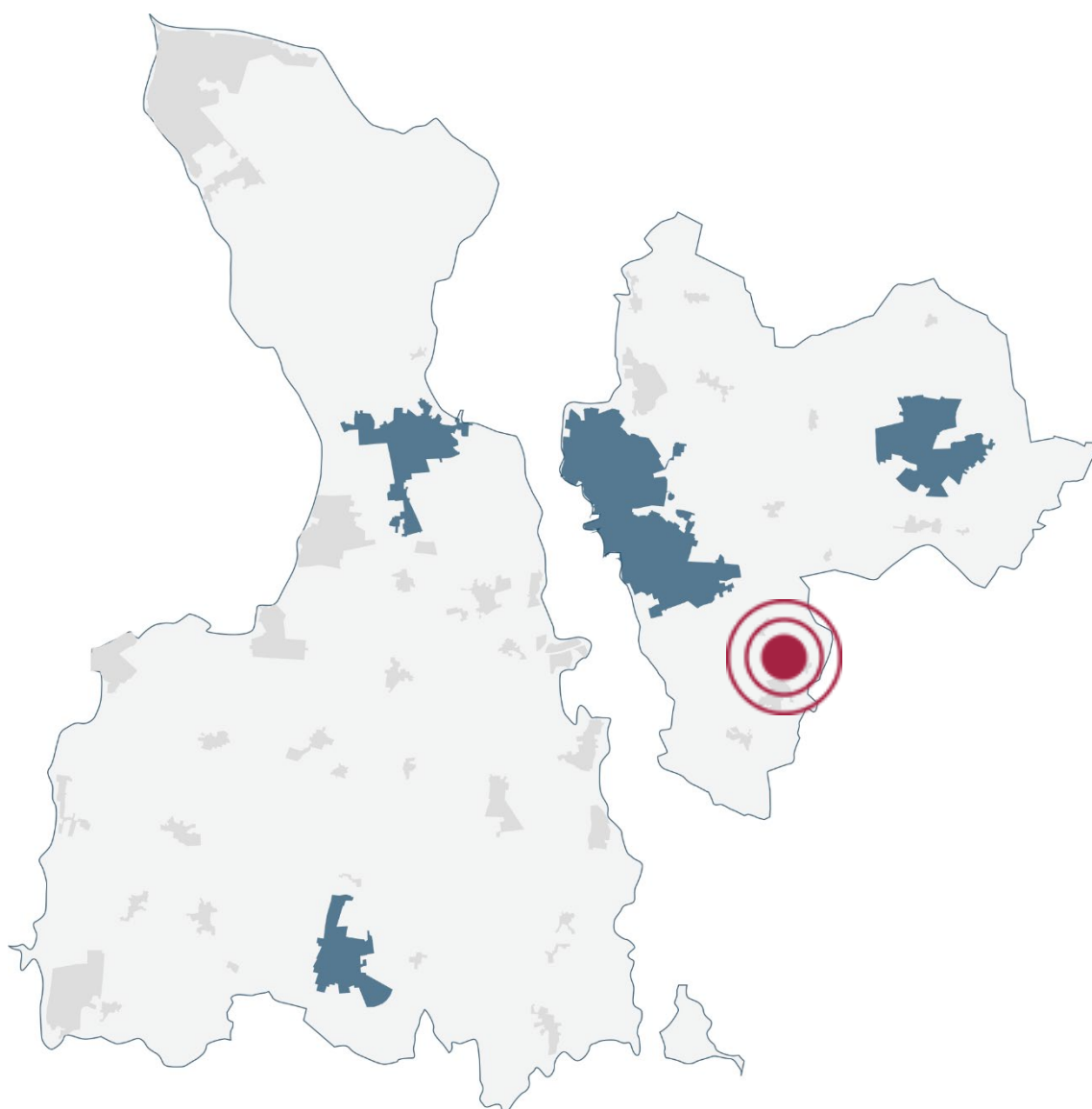


TILLÆG 007 TIL KOMMUNEPLAN 2021

HØRER TIL LOKALPLAN 153
'BOLIGOMRÅDE VED XXXXXXXX I VINGE'

FORSLAG I HØRING FRA DEN XX TIL DEN XX



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

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
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	7

Bestemmelser

RAMME BB 2.2.....	8
RAMME BB 2.9.....	8
VEDTAGELSE.....	9

Kortbilag 1 – Eksisterende rammer

Kortbilag 2 – Rækkefølgeplan

Redegørelse

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET

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

Planområdet ligger ved Solvænget i kanten af landsbyen Snostrup og grænser direkte op til Det Grønne Hjerter mod nord og øst. Mod vest er der tilsvarende igangsat en planlægning for naboarealet, 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 landbrugsmaessigt. Området er ubebygget, men gennemskæres og kantes af den eksisterende grusvej Solvænget. Vejen sikrer vejadgang til enkelte eksisterende ejendomme nord for området.

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 som erstatningsnatur og udformet med henblik på at sikre søerne som rasteområder for spidssnudet frø. Der findes endvidere stor vandsalamander i søen på Solvænget 29, ligesom de større træer i kanten af mosen potentielt kan rumme flagermus. Der må således ikke ske ændringer af søernes og mosens tilstand, med mindre Frederikssund Kommune har meddelt dispensation iht. naturbeskyttelsesloven.

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 – jf. kortbilag 3. Dette skal bl.a. sikre at søernes nærarealer fortsat kan fungere som 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 afstandszonen 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 rasteområdernes biologiske kvalitet og funktionalitet.

Med fastlæggelsen af 10 m zonen mod Præstemosen og den generelle beskyttelse af mosen mod tilstandsændringer – herunder evt. fældning af træer o.lign. – 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 forsættligt 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 pesticidforurening (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 området overflader og belægnings skal være tætte.

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

Lokalplanområdet 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 0,5.

Vejvand kan håndteres i lukkede rør eller i åbne grøfter, hvorfra vandet ledes frem til bassin 308-2. Af grundvandshensyn skal alle regnvandstekniske anlæg som bassiner, grøfter mv. udføres med tæt bund og tætte sider.

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, 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. Der skal derfor sikres friholdte arealer omkring regnvandsbassinet til dette formål, ligesom 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:

<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/Vand-og-kloak/tillaeg-til-spildevandsplan>

Fingerplanen

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er planområdet beliggende inden for byfingeren (Frederikssundsfingeren) i det ydre storbyområde. Fingerplanen udlægger området til byudvikling i kanten af landområdet og dermed uden for det stationsnære kerneområde.

Planområdet udlægges til boligformål med åben-lav bebyggelse og Tiny Houses samt en bebyggelsesprocent på maks. 30.

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 de 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.

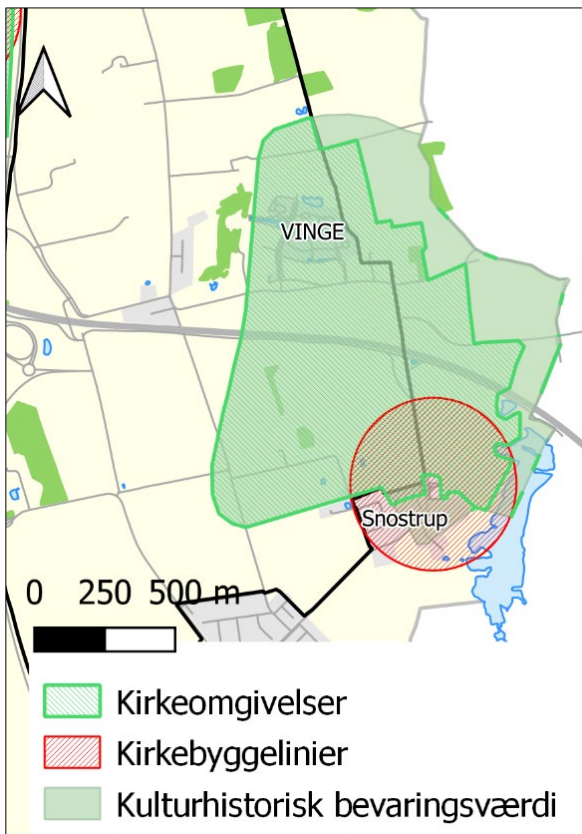
Lavbundsarealer

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.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Hovedparten af planområdet er udpeget som område med kulturhistoriske bevaringsværdier, der knytter sig til Snostrup Kirke med afgrænsede kirkeomgivelser, jf. figur 1. På sådanne arealer skal der ved ønske om ændringer tages hensyn til



Figur 1: Kirkeomgivelser med kulturhistorisk bevaringsværdi (Kommuneplan 2021) samt kirkebyggelinje omkring Snostrup Kirke.

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 og en lav bebyggesskala. Derved vil udviklingen af området ske under hensyntagen til, at kirken fortsat opleves som en fritliggende og markant bygning.

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 2.

Landsbyer

Frederikssund Kommunes landsbyer er levende og levedygtige lokalsamfund med sammenhold og lokale ildsjæle. Det gælder også Snostrup, der grænser direkte op til planområdet.



Figur 2: Oversvømmelsestruede arealer/Blue spots i og omkring planområdet, jf. Kommuneplan 2021.

Kommuneplanen fastlægger derfor, at landsbyerne skal fremmes som attraktive bosteder med nær kontakt til grønne omgivelser, natur og 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 30 m 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 flagermus.
- At planerne ikke giver anledning til klimapåvirkninger ift. regnvand, ligesom planlægningen understøtter forebyggende klimatiltag.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse. Inden for områder omfattet af kommuneplantillægget kan Byrådet således modsætte sig opførelse af bebyggelse, ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

Dette kan ske ved nedlæggelse af et såkaldt § 12 forbud jf. Planloven. Der kan dog ikke nedlægges § 12 forbud, når det pågældende område er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt, og ansøgningen i øvrigt er i overensstemmelse med planerne.

Byrådet kan endvidere nedlægge forbud efter Planlovens § 14 mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Byrådet skal i løbet af dette år offentliggøre et forslag til en (ny) lokalplan.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger indtræder ved bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne plan.

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

RAMMENAVN

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

RAMMENAVN

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

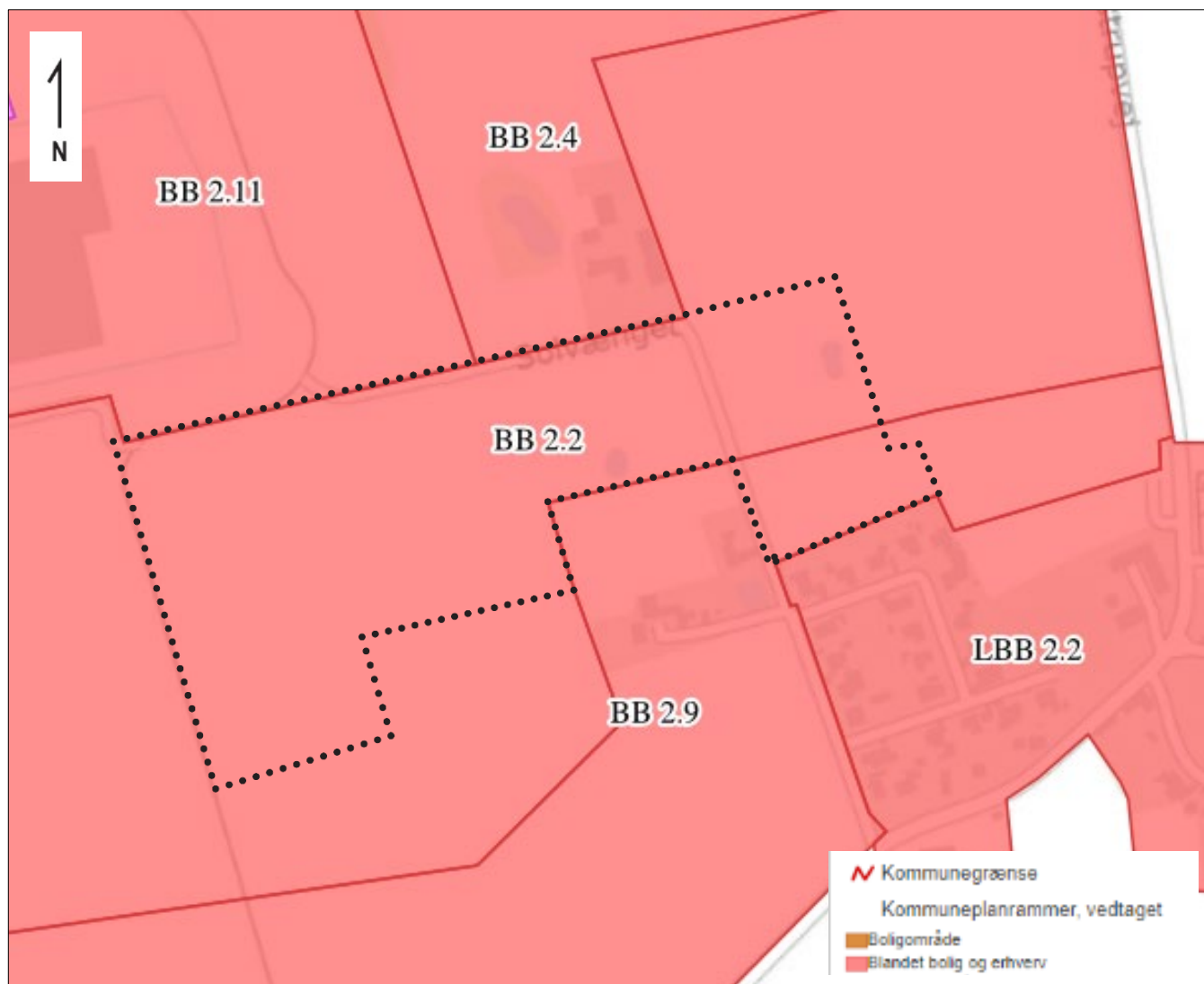
muligt med erhverv, institutioner og andre private og offentlige serviceanlæg.

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den **DATO 2022** til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

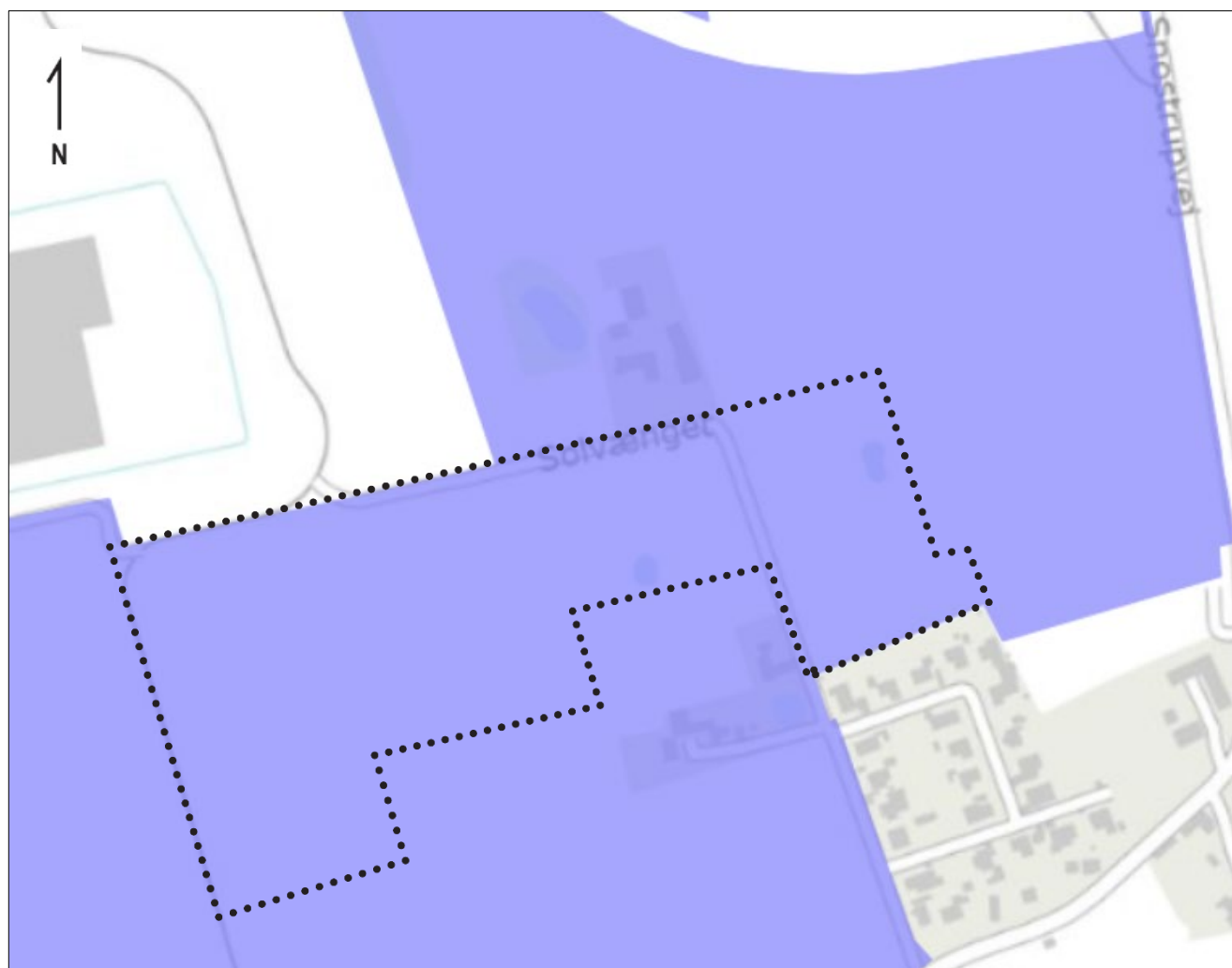
Tina Tving Stauning, Borgmester /
Torben Kjærgaard, Kommunaldirektør


Kortbilag 1 – Eksisterende rammer




Afgrænsningen af rammeområde BB 2.2 'Blandet byområde Vinge Syd' og 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).