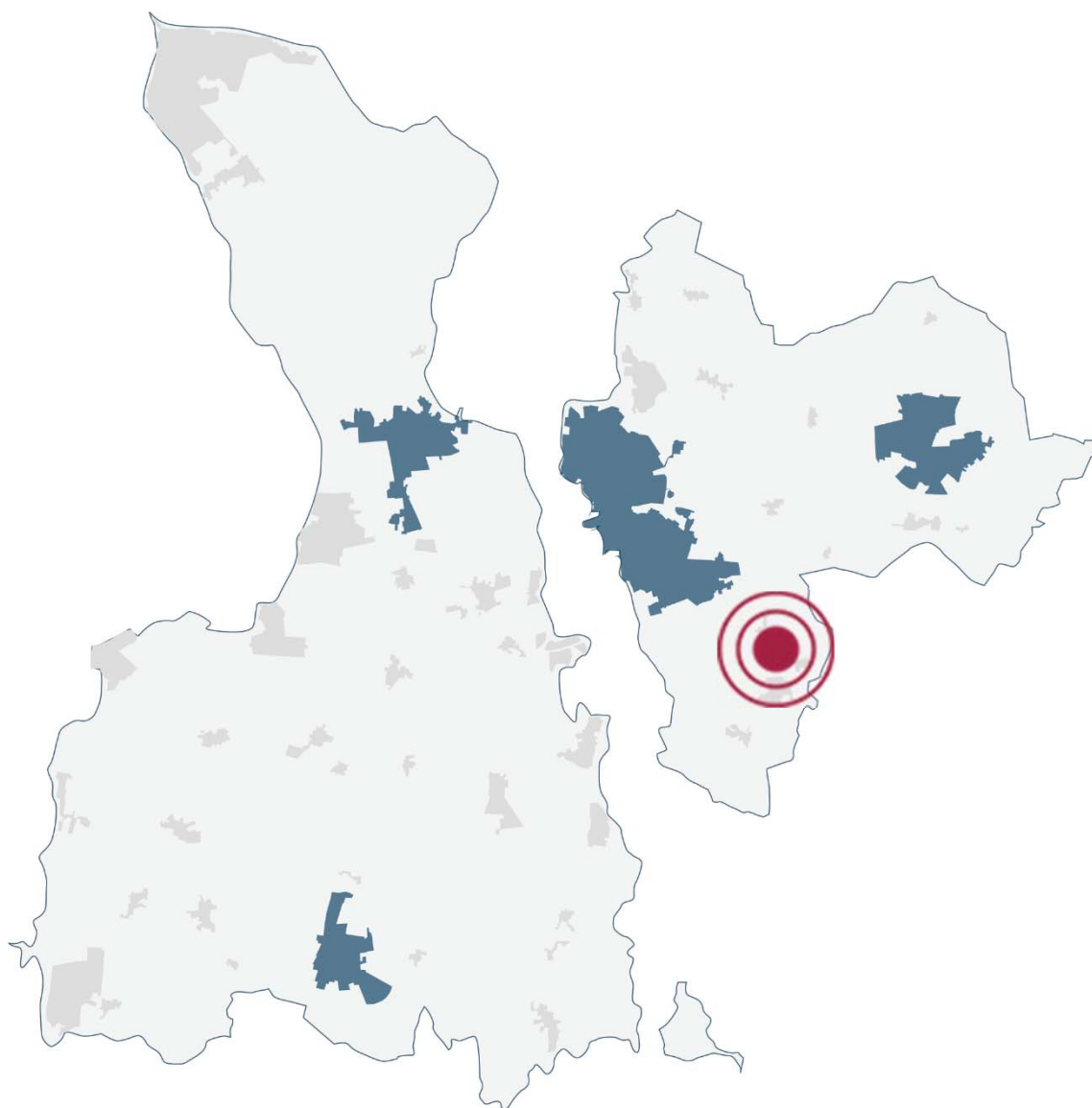


TILLÆG 009 TIL KOMMUNEPLAN

For boliger i Bakkekvarteret i Vinge

FORSLAG I HØRING FRA DEN TIL DEN



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

INDHOLD

Redegørelse	3
BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET	3
FORMÅLET MED KOMMUNEPLANTILLÆGGET	3
BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD.....	3
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	3
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	7
Bestemmelser	8
PLANNAVN BB 2.2	8
PLANDISTRIKT.....	8
RAMMENAVN	8
GENEREL ANVENDELSE	8
SPECIFIK ANVENDELSE	8
FREMTIDIG ZONESTATUS.....	8
ZONESTATUS.....	8
BEBYGGELSESPROCENT	8
MAKSIMALT ANTAL ETAGER.....	8
MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE	8
RAMMETEKSTER.....	8
NOTAT	8
PLANNAVN BB 2.9	9
PLANDISTRIKT.....	9
RAMMENAVN	9
GENEREL ANVENDELSE	9
SPECIFIK ANVENDELSE	9
FREMTIDIG ZONESTATUS.....	9
ZONESTATUS.....	9
BEBYGGELSESPROCENT	9
MAKSIMALT ANTAL ETAGER.....	9
MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE	9
RAMMETEKSTER.....	9
NOTAT	9

KORTBILAG 1 EKSISTERENDE FORHOLD

Redegørelse

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning med ønske om at etablere et nyt boligområde i Bakkekvarteret i Vinge. Projektet indebærer opførelse af 200 -250 boliger i en formation af 3 boliggrupper som en blanding af etageboliger og rækkehuse.

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.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD



Oversigtskort

Projektområdet nord for Snostrup

Området omfatter matrikelnummer 11 og dele af matrikelnumrene 1n, 1f og 31 Snostrup By, Snostrup.

Eksisterende forhold

Området anvendes til landbrug og fremstår som et åbent grønt areal med en placering umiddelbart

Nord for Snostrup. Mod vest omfatter området Præstemosen og mod øst grænser området op til Snostrupvej. Mod nord vil afgrænsningen blive Vinge Boulevard, der er under anlæg.

Planområdet er 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.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med tillæg 009 ændres rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2021-2033 således, at planområdet frigives til byudvikling nu og ikke først i anden halvdel af kommuneplanperioden.

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

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/2016 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 rastemråder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Planområdet ligger 3 km øst for det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde – Natura 2000 område nr. 136 "Roskilde Fjord". Det vurderes, at planerne kun i ubetydelig grad påvirker Natura 2000 området.

§ 3 beskyttet natur

Området omfatter Præstemosen og en sø, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3.

Af hensyn til beskyttelsen af Bilag IV arter og deres yngle- og rasteområder i og nær § 3 området er det fastlagt, at der ikke må etableres bebyggelse, beplantning eller terrænreguleres inden for en afstand af 10 m fra Præstemosen. Dette skal bl.a. sikre at søernes nærarealer fortsat kan fungere som yngle- og rasteområder for Spidssnudet frø og evt. vandring for Stor vandsalamander. Desuden vil mosens beplantning fortsat kunne fungere som et eventuelt yngle- og rasteområde samt som ledelinje for flagermus.

§ 3 området indgår i den sammenhængende grønne struktur med 3 grønne kiler, der bliver et markant træk i området. Præstemosen og det kommende regnvandsbassin (B308-2) er en del af Det Grønne Hjerte og den øst-vestgående spredningskorridor.

Naturpleje i Præstemosen vil bidrage til at sikre den natur, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Tilførsel af vand til søen/Præstemosen fra håndteringen af overfladevandet i området, vil gavne yngle- og rasteområderne for bilag IV arter.

Planlægningen understøtter således arters levestedsbetingelser og spredningsmuligheder og giver mulighed for en større biodiversitet. Det planlagte byggeri vil ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for beskyttede dyrearter (bilag IV).

Projektet rummer etablering af en boardwalk over Præstemosen, hvilket forudsætter en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3.

En dispensationsansøgning vil også kunne omfatte naturforbedrende plejetiltag i Præstemosen. Dermed vil det samlede projekt kunne anses som naturforbedrende.

Vandområdeplaner

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2021 - 2027 for vandområdedistrikt II - Sjælland. 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.

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), i indvindingsopland og er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Derfor må der ikke nedsives ikke rensed vand fra tage eller veje og parkeringspladser mv. til grundvandet, hvorfor overflader og belægninger skal være tætte.

Der er imidlertid åbnet mulighed for, at der kan nedsives fra p-arealer såfremt årsdøgntrafikken er mindre end 600 og antallet af sammenhængende p-pladser er mindre end 30, og hvis der ikke saltes.

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

I projektet er der åbnet mulighed for, at regnvand fra bebyggelsens tage via åbne grøfter eller render kan ledes direkte til Præstemosen. Løsningen forudsætter, at en vandbalanceberegning viser, at det er en hensigtsmæssig løsning. Desuden skal det sikres, at det vandet ikke er saltet.

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

Kommentar

En ændring af vandets strømningsveje kræver en dispensation fra vandløbslovens § 6.

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

Spildevandsplan og overfladevand

Området skal separatkloakeres og spildevandet afledes til Frederikssund Renseanlæg.

Der er tilslutningspligt for alle matrikler – både private matrikler og vej-matrikler.

Jævnfør et tillæg til spildevandsplanen,

må overfladevand fra planområdet ikke nedsives, men skal opsamles og ledes til Novafos' regnvandsledning. Dette afhænger af vandbalanceberegning og afløbskoefficient – overskrides afløbskoefficienten skal der forsinkes på egen matrikel.

Overfladevand fra planområdet skal opsamles og forsinkes inden udledning til recipienten Skenkelsø Sø/Ålebæk-renden. Forsinkelse og rensning sker i bassin 308-2. Afløbskoefficienten for hele området inklusivt veje og anden befæstelse er 0,5, hvor afløbskoefficienten for tæt-lav bebyggelse er 0,35 og for etagebyggeri er 0,45.

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.

Præstemosen er §3 beskyttet natur og må ikke tilstandsændres. Der skal udarbejdes en vandbalanceberegning, hvor det afklares, hvorvidt der kan tilføres tagvand til mosen. I givet fald skal tagvand afledes via åbne grøfter/render.

Bassin 308-2 er dimensioneret til at håndtere 5 års regn og ikke ekstra skybrudsvand. Nærområdet omkring bassin 308-2 og Præstemosen er udpeget som skybrudsmagasin. Det skal derfor sikres, at arealerne friholdes til dette formål. De 3 grønne kiler gennem bebyggelsen fra Snostrupvej, skal indtænkes i planen, så de kan fungere som skybrudsveje.

Læs mere om Spildevandsplanen på kommunens hjemmeside. www.frederikssund.dk

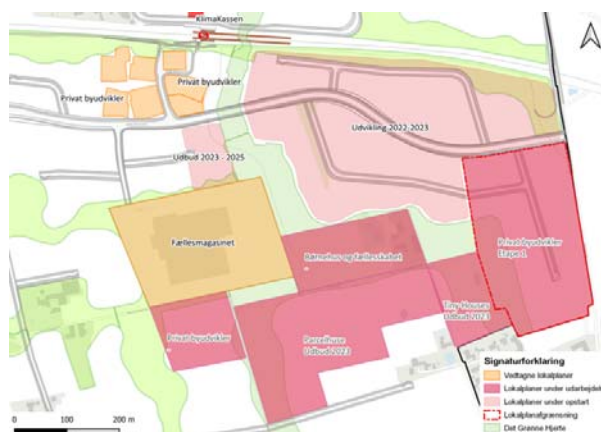
Fingerplanen

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er planområdet beliggende inden for byfingeren (Frederikssundsfingeren) i det ydre storbyområde. Her kan byudvikling foregå i det eksisterende byområde samt i en række landområder, hvor Frederikssund Kommune har råderum til at udlægge ny byzone.

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

hjerter"- som løber gennem Vinge fra nord til syd.



Oversigtskort

Igangværende planlægning i den sydlige del af Vinge

Kommuneplanens byudviklingsstrategi og temaer

Kommuneplantillægget skal forholde sig til gældende kommuneplan.

Stationsnærhed

Planområdet ligger lige uden for det stationsnære kerneområde, som det er fastlagt i kommuneplan 2021-2033. Boliger i op til 5 etager vurderes at kunne ligge udenfor det stationsnære kerneområde, da byggeriet vil komme til at indgå i et område med en urban karakter fra Mekongvej og videre langs Vinge Boulevard til Snostrupvej.

Kommuneplanramme

Der oprettes ikke en ny kommuneplanramme som følge af kommuneplantillægget. De eksisterende kommuneplanrammer fastholdes.

Rækkefølgeplan

Kommuneplanen indeholder en rækkefølgeplan for kommunens byudviklingsområder, herunder Vinge. Planområdet er omfattet af rækkefølgeplanen, idet arealet er et 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.

Lavbundsarealer

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

Oversvømmelse – blue spot

Planlægningen muliggør særlige løsninger for håndtering af regnvand fra veje og bygningstage samt andre arealer med faste belægninger – herunder i skybrudssituationer.

Dette sker med afsæt i, at dele af området er udpeget med arealer, der kan blive udsat for oversvømmelse - såkaldte bluespots.

Skovrejsning

Planen omfatter et areal, 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.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m kirkebyggelinje omkring Snostrup Kirke.

Med planlægningen fastlægges en begrænset bygningshøjde inden for det beskyttede område omkring Snostrup Kirke. Herudover er opkoblingen til den grønne struktur omkring Præstemosen og den byggefri zone mod Snostrup med til at sikre 'luft' omkring kirken, så den fortsat vil opleves som en fritliggende og markant bygning.



Oversigtskort

Cirkelslag med 300 m beskyttelseszone omkring Snostrup Kirke og polygon med angivelse af de kirkenære omgivelser og den kulturhistoriske bevaringsværdi.

Lokalplanområdet indgår desuden i et område med kulturhistoriske bevaringsværdier. Værdier der knytter sig til Snostrup Kirke og de kirkenære omgivelser.

På sådanne arealer skal der ved ønske om ændringer tages hensyn til de kulturhistoriske træk og beskyttelsesværdier, ligesom der inden

for de afgrænsede kirkeomgivelser skal tages hensyn til kirkens landskabelige beliggenhed og udsigten til og fra kirken.

Kommuneplanrammer

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

Med vedtagelse af kommuneplantillæg 009 er lokalplan 160 i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

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 973 af 25/06/2020) § 8, stk. 2.

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

Afgørelsen er baseret på vurdering af:

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. Dette vil bl.a. sikre, at søernes nærarealer fortsat kan fungere som yngle- og rasteområder for Spidssnudet frø og evt. vandring for Stor vandsalamander. Desuden vil mosens beplantning fortsat kunne fungere som et eventuelt yngle- og rasteområde samt som ledelinje for flagermus.

At planerne ikke giver anledning til klimapåvirkninger ift. regnvand, ligesom planer og planlægningen understøtter forebyggende klimatiltag.

At planerne understøtter, at byggeriet vil blive opført med en bæredygtig dagsorden, og hvor CO₂ aftrykket vil blive vurderet i forhold til de valgte løsninger og valg af materialer.

At planerne understøtter skabelse af ny natur i form af de 3 grønne kiler ind i det bebyggede område, hvor der vil være fokus på biodiversitet

og permeable overflader på terræn, for at skabe et område med naturpræget karakter.

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 009 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

PLANNAVN

Blandet byområde Vinge Syd

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.

PLANNAVN

Vinge Syd

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

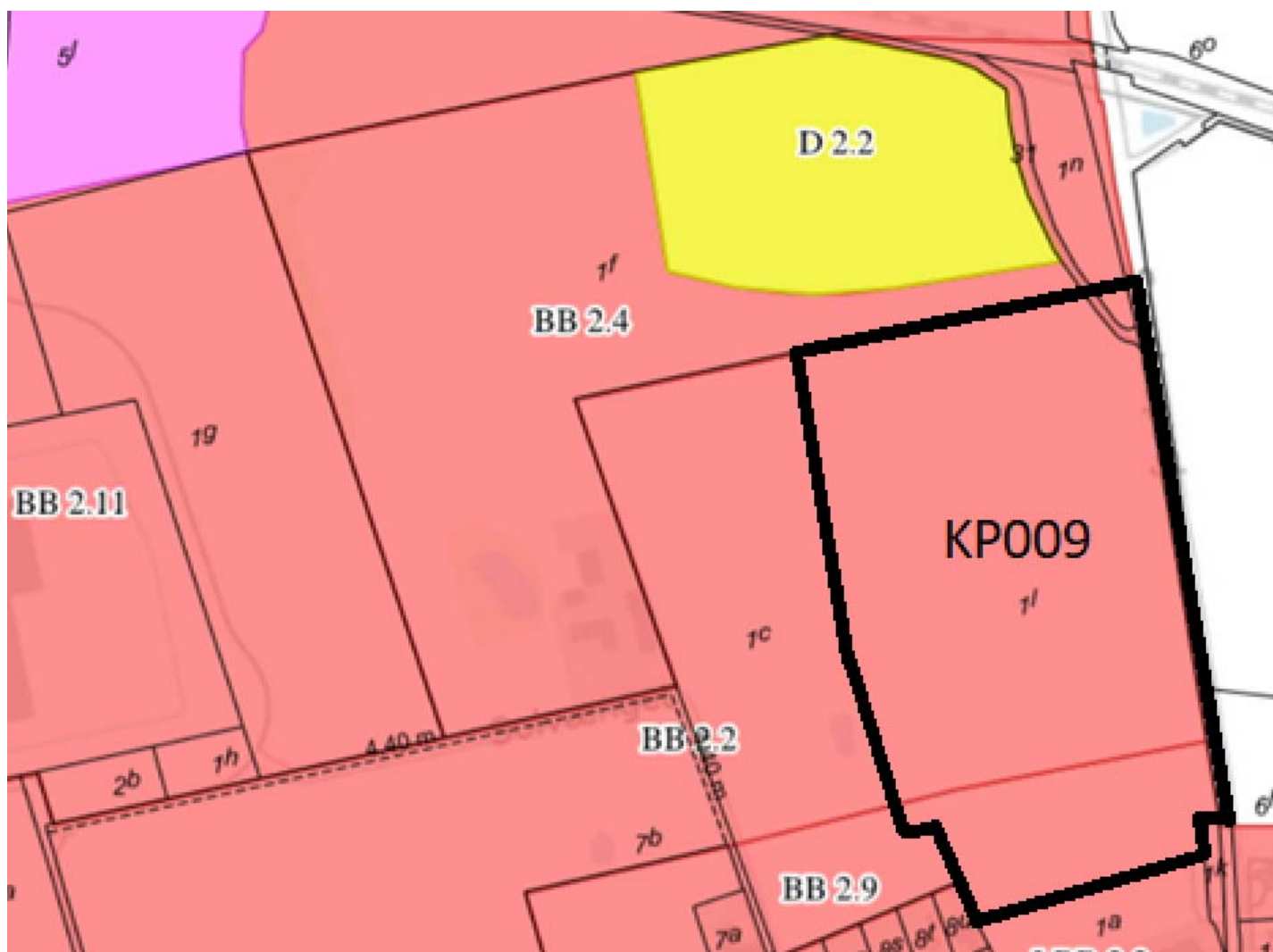
Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone. I den videre planlægning skal det sikres, at der kan ske den nødvendige udbygning af interne veje, forsynings- og kloakanlæg med videre, herunder evt. støjafskærmninger i forhold til trafik anlæg. Det

VEDTAGELSE

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

Tina Tving Stauning Borgmester /
Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Kortbilag – Eksisterende rammer



Rammeområderne BB 2.2 og BB 2.9 og afgrænsning af Kommuneplantillæg 009