

Grundvandsredegørelse

NOTAT

18. august 2025

Sagsbehandler
ariis

Sagsnr.
01.02.03-P15-3-21



Indhold

Lovgrundlag.....	3
Statslige interesser.....	3
Vandområdeplaner 2021-2027.....	4
Miljømål for grundvand.....	4
Grundvandsressourcens størrelse.....	4
Grundvandets kvalitet.....	4
Frederikssund Kommunes grundvandsforhold.....	6
Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).....	6
Følsomme indvindingsområder.....	6
Indvindingsoplande i og uden for OSD.....	6
BoringsNære BeskyttelsesOmråder (BNBO).....	7
Geologi og grundvandsmagasiner.....	8
Status for indvinding og vandforsyning i 2021.....	8
Planmæssige betragtninger - Byudvikling og OSD.....	9
Kommune- og lokalplanlægning.....	9
Spildevandsplan.....	10
Miljøgodkendelser.....	10
Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse.....	10
Udlæg af nye arealer til boliger og teknisk anlæg.....	12
Nyt boligområde i Jægerspris.....	12
Boligrummelighed og boligbehov.....	12
Alternative placeringer.....	13
Fingerplanen.....	13
Grundvandsinteresser.....	14
Kystnærhedszonen.....	15
Landskab.....	15
Kirkebyggelinje.....	16
Beskyttede naturtyper.....	16
Nyt boligområde i Frederikssund.....	16
Boligrummelighed og boligbehov.....	17
Alternative placeringer.....	17
Fingerplanen.....	17
Grundvandsinteresser.....	17
Kystnærhedszonen.....	19
Landskab.....	19
Beskyttede naturtyper.....	19

Lovgrundlag

I "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" og i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" stilles der krav om en kommunal redegørelse for byudvikling og anden ændret arealanvendelse i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande.

Bekendtgørelsens og vejledningens formål er, at sikre at kommuneplanlægningen bidrager til forebyggelse af fare for forurening af nuværende og fremtidige grundvandsressourcer inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse. Kommunalbestyrelsen skal som udgangspunkt friholde områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Forbuddet gælder ikke arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper og anlæg. Kommunalbestyrelsen skal desuden friholde afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almene vandforsyninger for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet. Ovenstående kan fraviges såfremt det er godtgjort, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen, herunder at lokaliseringen uden for de nævnte områder er undersøgt og ikke fundet mulig. Desuden skal eventuel fare for forurening af grundvandet forebygges.

Grundvandsredegørelsen skal fremgå af Kommuneplanen og skal:

- Omfatte hele kommunens OSD (Områder med Særlige Drikkevandsinteresser) og indvindingsoplande, og skal som minimum beskrive vægtning af de statslige interesser, bymønstre i forhold til OSD og indvindingsoplande, det særlige behov for udlæg i OSD og indvindingsoplande, restrummelighed samt muligheden for alternative placeringer. Der skal ligeledes redegøres for uudnyttede arealudlæg i OSD og indvindingsoplande.
- Hvis kommunen inden for BNBO (BoringsNære BeskyttelsesOmråder) planlægger udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, som medfører øget fare for forurening af grundvandet, skal kommunen redegøre for, at der er særlig planmæssig begrundelse for placeringen, herunder at lokalisering uden for de nævnte områder er undersøgt og ikke fundet mulig, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges. Det gælder særligt faren for forurening med organiske mikroforureninger, herunder pesticider.
- Præsentere opdaterede kort om beliggenhed af OSD og indvindingsoplande, følsomme indvindingsområder (SprøjtemiddelFølsomme Indvindingsområder (SFI) og NitratFølsomme Indvindingsområder (NFI)) og BNBO.
- Beskrive grundvandsressourcens størrelse, naturlige beskyttelse og kvalitet mht. naturligt forekommende og evt. miljøfremmede stoffer.
- Beskrive og vurdere forsyningssituationen i kommunen. I det omfang det er relevant, skal tillige forsyningssituationen i evt. kommuner man leverer vand til eller modtager vand fra beskrives og vurderes.
- Vurdere opfyldelse af miljømål i vandområdeplanerne og inddrage oplysninger fra vandområdeplanlægningen om grundvandets kvantitative tilstand og forholdet til indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse.
- Vurdere konkrete nyudlæg i forhold til grundvandsinteresser, med udgangspunkt i listen i vejledningens bilag 1 over forskellige former for byudvikling og anden ændret arealanvendelse.

Statslige interesser

Af "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2023" fremgår, at kommuneplanlægningen skal:

- Friholde områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger for arealanvendelse, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
- Friholde BNBO'er til almene vandforsyninger for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
- Hvis ovenstående forbud fraviges, skal kommunen udarbejde en grundvandsredegørelse til kommuneplanen.

I Kommuneplan 2025 foreslås to små ændringer, som vedrører områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger med krav om indsatsplaner.

Vandområdeplaner 2021-2027

Miljømål for grundvand

I Vandområdeplanerne er der opstillet miljømål for henholdsvis grundvandets kvantitative og kvalitative tilstand. For grundvandets kvalitative tilstand er miljømålene "god kemisk tilstand". For grundvandets kvantitative tilstand er miljømålene "god kvantitativ tilstand".

I forbindelse med udarbejdelse af vandindvindingstilladelser i Frederikssund Kommune lægges de opsatte miljømål til grund. Dette vil ligeledes ske med arbejdet med grundvandsbeskyttelse og anden sagsbehandling i kommunen som kan have indvirkning på de opsatte miljømål.

Grundvandsressourcens størrelse

Øst for Roskilde Fjord

I Basisanalyse for vandområdeplaner 2021-2027 er vist en god kvantitativ tilstand i de regionale grundvandsforekomster øst for fjorden. Der er ikke regionale grundvandsforekomster med ukendt kvantitativ tilstand. Den kvantitative tilstand er ringe for den dybe forekomst i sand 3, mens den er god for den dybe forekomst i kalken. Terrænnære grundvandsforekomster er i god kvantitativ tilstand.

Vest for Fjorden

I Basisanalyse for vandområdeplaner 2021-2027 er vist en god kvantitativ tilstand i de dybe grundvandsforekomster vest for fjorden. Der er ikke dybe grundvandsforekomster med ukendt tilstand. Terrænnære grundvandsforekomster er i god kvantitativ tilstand.

Grundvandets kvalitet

Generelt ses der ikke problemer med naturligt forekommende stoffer i grundvandet i Frederikssund Kommune, med undtagelse af det nordlige Hornsherred, hvor der ses et forhøjet indhold af NVOC (ikke-flygtigt organisk stof).

Der er derimod store udfordringer med forurening med pesticider, idet der siden 2018 er påvist flere og flere pesticider i grundvandet i Frederikssund Kommune. Dette er sket i takt med at der er tilføjet flere pesticider til vandværkernes lovpligtige kontrolprogram. Der ses ikke i samme grad trusler fra andre miljøfremmede stoffer.

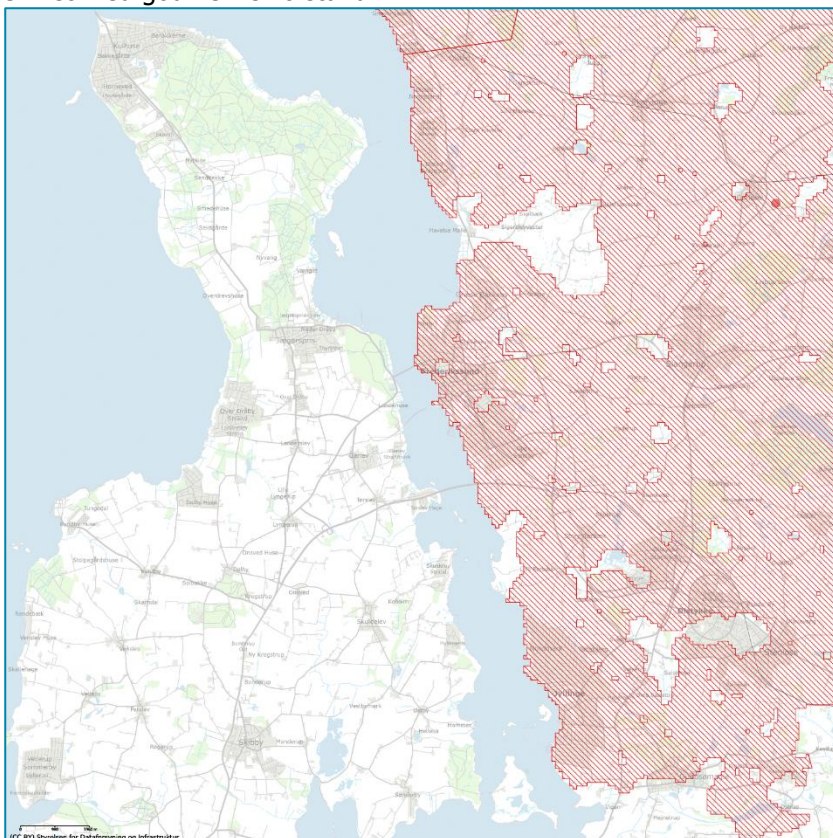
Øst for Roskilde Fjord

De regionale forekomster øst for Roskilde Fjord er generelt prægede af forurening med pesticider og er i ringe kemisk tilstand. I et bælte fra Allerød over Slangerup og ud til kysten ved Frederikssund, er det dybe grundvand forurennet med pesticider, især omkring Sundbylille, St. Rørbæk og Marbæk. Det terrænnære grundvand er primært påvirket af pesticider i et bælte som strækker sig fra Slangerup mod nordøst mod Uvelse og Gørløse og mod syd mod Ølstykke.

Hornsherred

I Hornsherred er den kemiske tilstand af det terrænnære grundvand overvejende ringe, men der er områder med god kemisk tilstand. Den kemiske tilstand af regionale

grundvandsforekomster er ikke vist i vandområdeplan 2021-2027, mens dybe forekomster er vist med god kemisk tilstand.



Figur 1 Regionale grundvandsforekomsters kemiske tilstand. Rød signatur viser områder med ringe kemisk tilstand. Grøn signatur viser områder med god kemisk tilstand.



Figur 2 Dybe grundvandsforekomsters forurening med pesticider. Rød signatur viser områder med ringe kemisk tilstand. Grøn signatur viser områder med god kemisk tilstand.

Frederikssund Kommunes grundvandsforhold

”Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse” skal sikre hensynet til den nuværende og fremtidige grundvandsressource igennem en styring af arealanvendelse og planlægning for byudvikling inden for OSD og indvindingsoplande som er beliggende uden for (OSD), følsomme indvindingsområder og BNBO. OSD udgør rygraden i grundvandsressourcen, og er dermed ramme for den målrettede grundvandsbeskyttelse.

Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD)

De vigtigste grundvandsressourcer for drikkevandsforsyningen er udpeget som ”Områder med særlige drikkevandsinteresser” (OSD). I disse områder indvindes der vand til almen vandforsyning og områderne skal ligeledes indeholde reserveområder til fremtidig indvinding til almen vandforsyning.

Udpegningen af OSD i Frederikssund Kommune er oprindeligt sket i forbindelse med HURs Regionplan 2005 på grundlag af de daværende indvindingsoplande og udpegede reserveområder. Staten reviderer udpegning af OSD løbende i form af tilhørende bekendtgørelser. Seneste revidering er sket ved Miljøstyrelsens kortlægning af grundvandsressourcen i 2019, hvor et område omkring Selsø ændrede status fra område med drikkevandsinteresser til område med særlige drikkevandsinteresser.

En stor del af Frederikssund Kommune er omfattet af OSD og indvindingsoplande. Udbredelsen af OSD i Frederikssund Kommune fremgår af Figur 3 på næste side. På kortet fremgår det, at store sammenhængende flader i den østlige del af kommunen og den sydlige del af Hornsherred er dækket af OSD.

Følsomme indvindingsområder

Staten udpeger områder som er særligt følsomme over for nitrat og sprøjtemidler (NFI og SFI) inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse, der er dog ikke udpeget SFI i Frederikssund Kommune. NFI udpeges hvor grundvandsmagasinet er sårbart overfor nitrat og hvor der sker grundvandsdannelse. Udpegningen er uafhængig af arealanvendelsen.

NFI er senest revurderet i forbindelse med Miljøstyrelsens grundvandskortlægning i 2019/2020, områderne fremgår af Figur 3.

Generelt er det meste af Frederikssund og Slangerup dækket af NFI, mens det primært er den centrale og vestlige del af Hornsherred der er udpeget som NFI, svarende til størstedelen af de områder der er udpeget som OSD.

Indvindingsoplande i og uden for OSD

Et indvindingsopland til en boring er defineret som det område i grundvandsmagasinet, hvorfra grundvandet strømmer hen imod boringen.

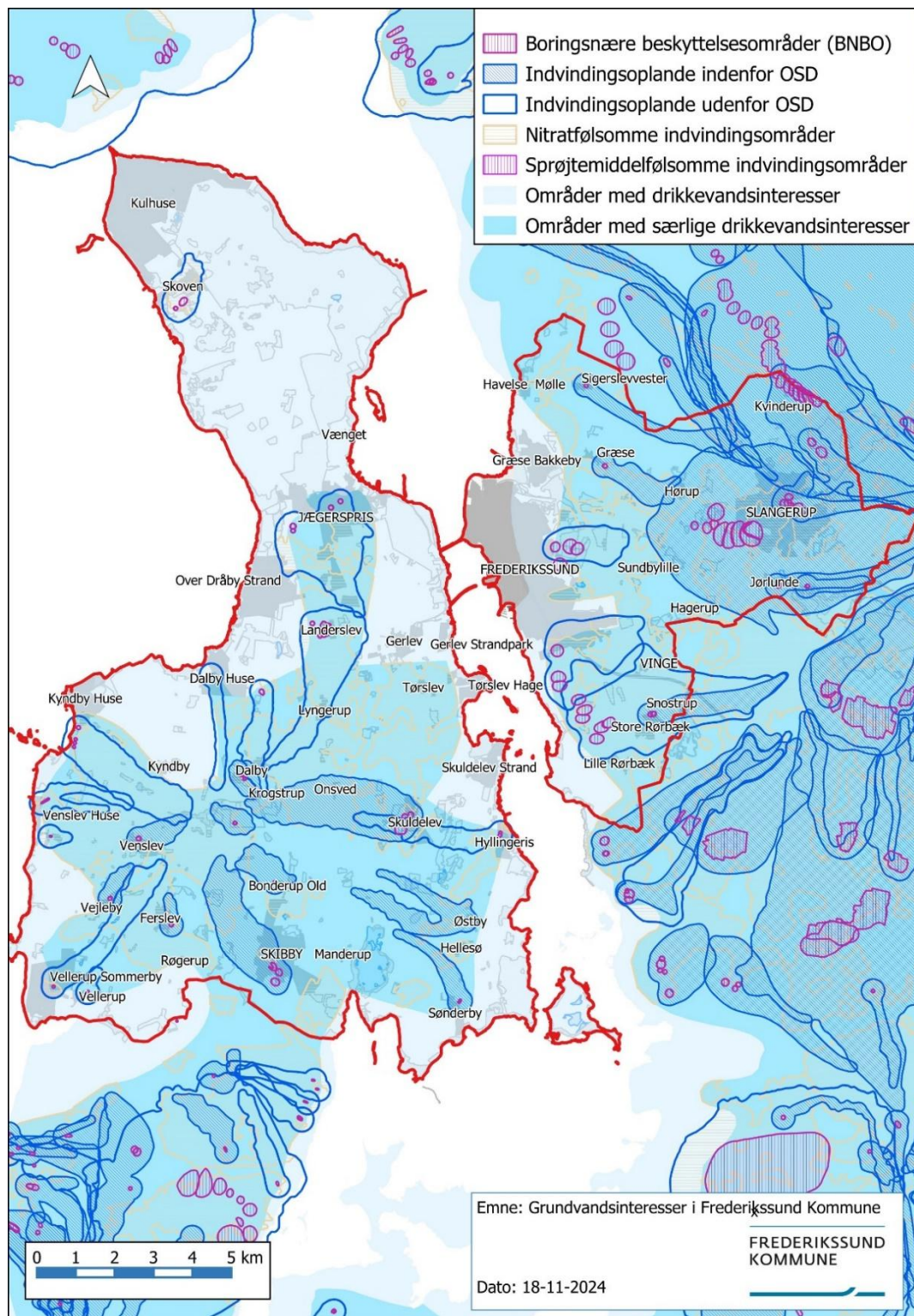
Indvindingsoplande er dynamiske og indbyrdes afhængige strukturer. Således kan et indvindingsopland ændres, hvis indvindingsstrukturen ændres.

For alle vandværker i Frederikssund Kommune er der beregnet indvindingsoplande, inden for hvilke der fra kommunens side er fokus på at begrænse grundvandstruende aktiviteter. I det omfang indvindingsoplande er beliggende uden for OSD, opnår de beskyttelsesniveau svarende til indvindingsoplande i OSD.

Indvindingsoplandene til de almene vandforsyninger er sidst beregnet i forbindelse med Miljøstyrelsens grundvandskortlægning i 2019/2020. Udbredelsen af indvindingsoplande i Frederikssund Kommune fremgår af Figur 3, hvor det ses at en større del af Frederikssund Kommune er dækket af indvindingsoplande til almene vandværker.

BoringsNære BeskyttelsesOmråder (BNBO)

Nærområdet omkring en vandindvindingsboring er særlig sårbart overfor forurening, bl.a. pga. den øgede strømningshastighed som opstår pga. indvindingen samt den korte transportafstand. Miljøstyrelsen beregner og udpeger derfor boringsnære beskyttelsesområder omkring alle boringer til almen vandforsyning, mens det er kommunernes opgave at vurdere behovet for grundvandsbeskyttelse inden for BNBO og sikre de nødvendige tiltag til at beskytte grundvandet. Størrelsen på BNBO afhænger af geologien og indvindingen. De udpegede BNBO'er fremgår af Figur 3.



Figur 3: Drikkevandsinteresser, Følsomme indvindingsområder, indvindingsoplande og BNBO i Frederikssund Kommune.

Geologi og grundvandsmagasiner

De fleste vandværker indvinder fra det primære grundvandsmagasin som består af kalk. Over kalken findes vekslende lag af sand og ler, som blev aflejret under istiden. Enkelte vandværker indvinder fra de sekundære magasiner i sandlagene.

Lerlagene mellem grundvandsmagasinerne er med til at beskytte grundvandet, idet et sammenhængende lerlag kan medvirke som en barriere overfor nedslivende stoffer. Derudover har de hydrauliske forhold også betydning for om der kan ske transport af stoffer til grundvandsmagasinet og hvor hurtigt det sker. De steder hvor grundvandet dannes, er der ofte tynde lerlag. En forurening vil derfor nemmere kunne udvaskes til grundvandsmagasinerne.

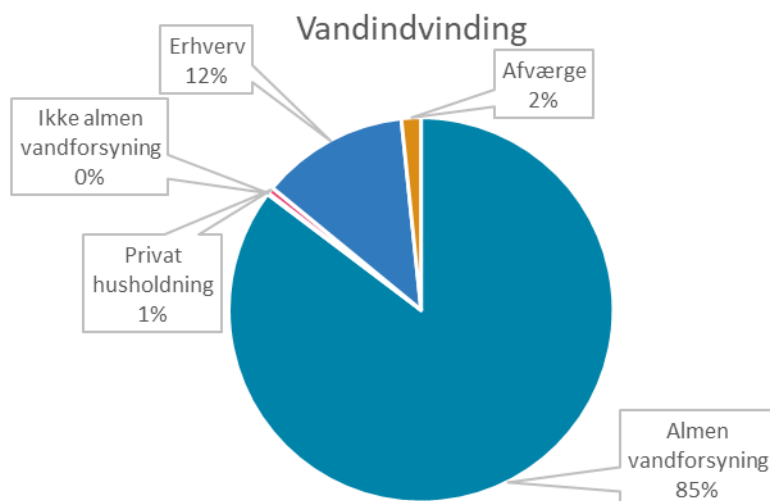
Grundvandskemien har betydning for hvordan stoffer nedbrydes, f.eks. nedbrydes nogle stoffer bedst under iltfattige forhold, mens nedbrydning af andre stoffer kræver at der er ilt tilstede.

Et grundvandsmagasins sårbarhed er dermed afhængig af en række forskellige forhold og bør vurderes i forhold til arealanvendelsen.

Status for indvinding og vandforsyning i 2021

I Frederikssund kommune indvindes langt det meste grundvand til drikkevand og erhvervsbrug. I 2021 var der meddelt tilladelse til at indvinde knap 7,8 mio. m³/år til almen vandforsyning samt ca. 1.1 mio. m³/år til erhvervsindvinding (primært markvandning).

Derudover anslås det at der indvindes ca. 60.000 m³/år til privat husholdning og ikke-almen vandforsyning samt 150.000 m³/år til afværge i forbindelse med forurening af jord og grundvand. Der kræves ikke indvindingstilladelse til disse formål, og den nøjagtige størrelse kendes derfor ikke.



Figur 4: Vandindvindingens fordeling på formål

De fleste borgere blev i 2021 forsynet med drikkevand fra 24 private almene vandværker, som varierede i størrelse fra ca. 20 forbrugere op til flere tusinde. Herudover fandtes 20 ikke-almene vandværker (2-9 forbrugere) og ca. 400 ejendomme med egen brønd eller boring. Siden da er to mindre vandværker i hhv. Sundbylille og på Kyndbyværket overtaget af større vandværker.

Vandforsyningen i Frederikssund Kommune er udfordret pga. de mange fund af pesticider i grundvandet, som betyder at enkelte vandværker er lukket og flere vandværker har måtte tage boringer ud af drift.

For at sikre forsyningen med drikkevand, blev der for mange år siden lavet et samarbejde hvor det var muligt at eksportere og importere vand mellem vandværkerne ved Marbæk og

Ølstykke. Dette er ikke længere en mulighed da begge vandværker har udfordringer med at skaffe tilstrækkeligt rent vand.

Muligheden for at finde en ren grundvandsressource undersøges derfor, så fremtidens forsyning af drikkevand sikres, ligesom flere vandværker begynder at etablere nødforbindelser. Det forventes at der kommer til at ske en omlægning af vandindvindingen fremover, hvor indvindingen omkring Frederikssund minimeres, mens den øges andre steder i kommunen. Aktuelt arbejder den fælleskommunale vandforsyning Novafos med at etablere et nyt stort vandværk ved Gerlev på Hornsherred, som på sigt skal kunne bidrage med vand til erstatning for lukkede borerør øst for Roskilde Fjord.

Planmæssige betragtninger - Byudvikling og OSD

Frederikssund Kommunes bymønster består af fingerbyerne Frederikssund by og Vinge - kommunens center og største vækstområde - kommunecentrene Slangstrup, Jægerspris og Skibby samt byzone- og landzonelandsbyerne. Væsentlige dele af Frederikssund by er beliggende uden for OSD, mens Vinge er fuldt ud beliggende i OSD. Kommunecenter Jægerspris er med undtagelse af små områder mod nordøst og nordvest fuldt ud beliggende i OSD. Kommunecentrene Skibby og Slangstrup er fuldt ud beliggende i OSD. Byudvikling i Frederikssund Kommune skal understøtte kommunens bymønster, og primært finde sted omkring det regionale center Frederikssund og Vinge. Udvikling i kommunecentrene Skibby, Jægerspris og Slangstrup skal have lokal karakter, og ske med udgangspunkt i de enkelte byers potentialer, og til fordel for kommunens samlede vækst og udvikling.

I det omfang planlægning for by- og erhvervsformål ikke kan finde sted uden for OSD, vejer hensynet til grundvandsbeskyttelsen tungt. I det omfang der planlægges for aktiviteter, der udover beliggenhed i OSD også har beliggenhed i Følsomme Indvindingsområder og BNBO, skærpes kravene yderligere til den type udvikling, der kan forekomme.

I overensstemmelse med "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" er grundvandsbeskyttelsen i Frederikssund Kommune højt prioriteret.

I det følgende gøres rede for, hvilke tiltag der iværksættes for at beskytte grundvandsinteressen ved nye arealudlæg for byudvikling i de omtalte områder. Beskyttelsen af den nuværende og fremtidige grundvandsressource sikres gennem kommuneplan, lokalplaner, spildevandsplan, miljøgodkendelser og indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse.

Kommune- og lokalplanlægning

For områder i OSD, indvindingsoplande uden for (OSD), Følsomme Indvindingsområder og BoringsNære BeskyttelsesOmråder (BNBO), som Frederikssund Kommune vurderer ikke kan friholdes for byudvikling gælder, at byudvikling kun kan finde sted i det omfang, det sker uden risiko for forurening af den nuværende og fremtidige grundvandsressource. Hensynet til grundvandet sikres i planlægningen ved vurdering af placeringsmuligheder for anvendelsestyper, krav til tekniske tiltag, der skal iværksættes ved byudvikling og anden ændret arealanvendelse, samt ved at stille krav om en konkret vurdering af behovet for nedsivning af overfladevand sammenholdt med forureningsrisiko.

I det omfang, der ved nedsivning i OSD er risiko for forurening af grundvandet, skal det sikres, at der etableres tæt befæstelse med kontrolleret afledning på parkeringsarealer, kørearealer og arealer, hvor der oplagres eller håndteres olier/kemikalier. Inden for BNBO og indenfor en 300 m hygiejnezonen omkring drikkevandsboringer skal nedsivning vurderes konkret i det enkelte tilfælde. Ved lokalplanlægning skal det endvidere vurderes, om løsninger for overfladevand, som ikke er forurenede med f.eks. olie og kemikalier, kan indgå som gevinst for landskabet/ byen, f.eks. ved at udforme bassiner som naturlige regnvandssøer til fordel for dyre- og planteliv, eller som synlige, rekreative byrumselementer til fordel for byliv og borgere.

Jf. Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse", skal risikoen for forurening af grundvandet vurderes i forbindelse med nye arealudlæg. Af bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" fremgår det hvilke anlæg som udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Som udgangspunkt skal OSD, indvindingsoplande og BNBO friholdes fra anlæg som er opført på denne liste. Listen er ikke udtømmende.

Spildevandsplan

I Frederikssund Kommunes Spildevandsplan vil det fremgå, at fremtidige udlæg af arealer til byudvikling i OSD og indvindingsoplande skal separatkloakeres eller spildevandskloakeres. Der skal samtidig sikres mulighed for styret afledning af overfladevand fra befæstede arealer, til en korrekt dimensioneret og lokalt placeret renseløsning. Her skal vandet både renses og forsinkes inden udledning. Afløb fra den lokale løsning skal kunne lukkes af i tilfælde af større spild. Ovenstående vil medvirke til at forebygge både jord- og vandløbsforurening.

Miljøgodkendelser

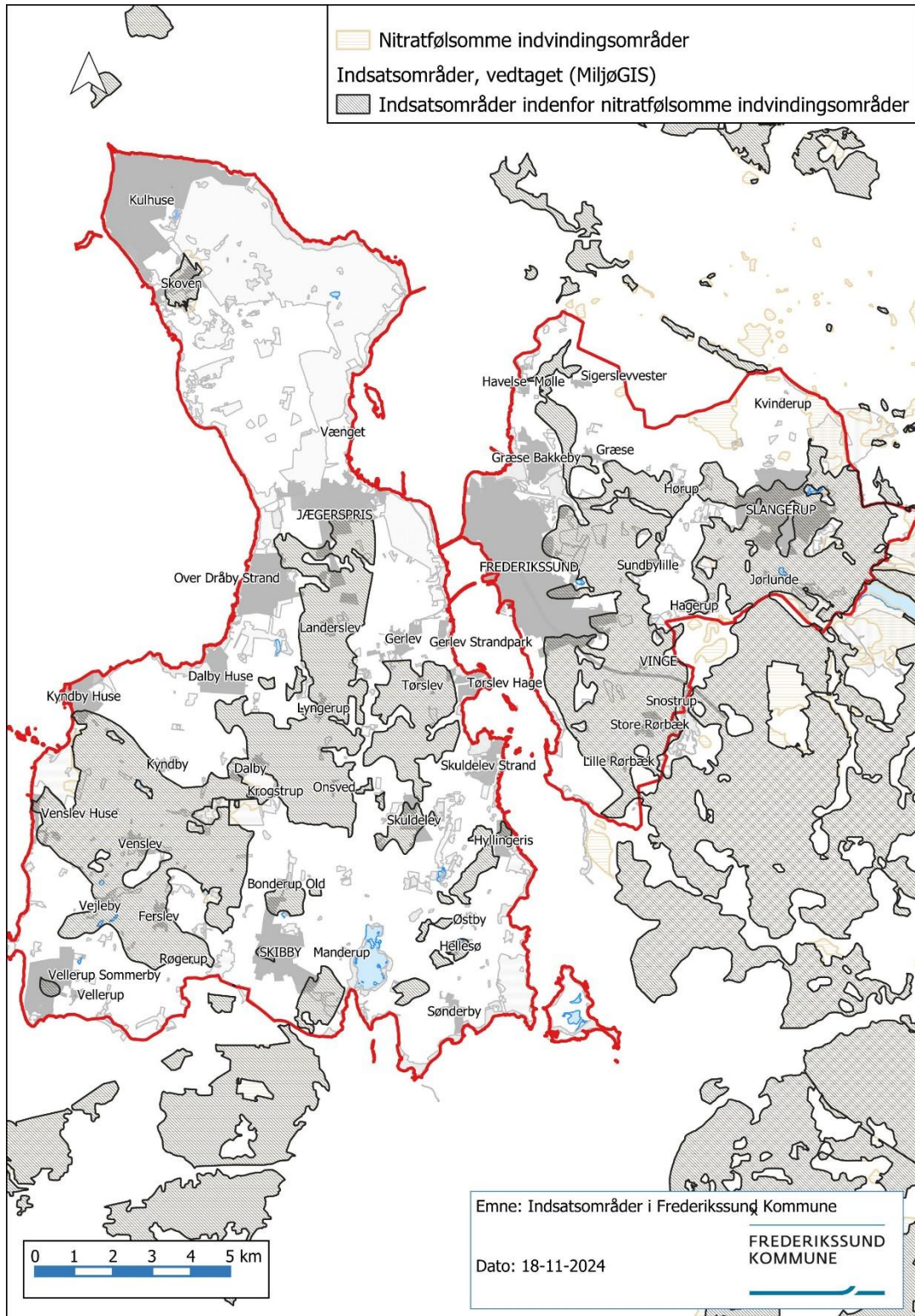
Der vil blive stillet krav til virksomheders indretning, drift og kontrol med aktiviteter, der kan udgøre en miljømæssig risiko. Der vil blive stillet krav om etablering af en tæt belægning, ligesom der vil blive stillet krav om, at virksomhederne skal medvirke til at etablere foranstaltninger lokalt, til rensning af forurenede overfladevand, samt opbevaringskapacitet i tilfælde af uheld og spild af opbevarede olier, kemikalier eller affald her fra. For de virksomheder som etableres uden miljøgodkendelse, vil Frederikssund Kommunes forskrift for opbevaring af olier og kemikalier, samt Frederikssund Kommune Erhvervsaffaldsregulativ, medvirke til forebyggelse af recipientforurening. Derudover skal håndtering og opbevaring af olier og kemikalier, flydende råvarer og flydende affald primært ske indendørs. Alternativt kan opbevaring ske på overdækket areal, og med opsamlingsenhed under de materialer der opbevares, samt med placering på tæt belægning uden mulighed for afløb til recipienter.

Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse

Miljøstyrelsen har på grundlag af den statslige grundvandskortlægning udpeget indsatsområder, hvor der er et særligt behov for beskyttelse af drikkevandsressourcen i lyset af arealanvendelse, forureningstrusler og den naturlige beskyttelse mod forurening ud fra jordens komposition. Indsatsområderne udpeges indenfor udpegningerne til følsomme indvindingsområder.

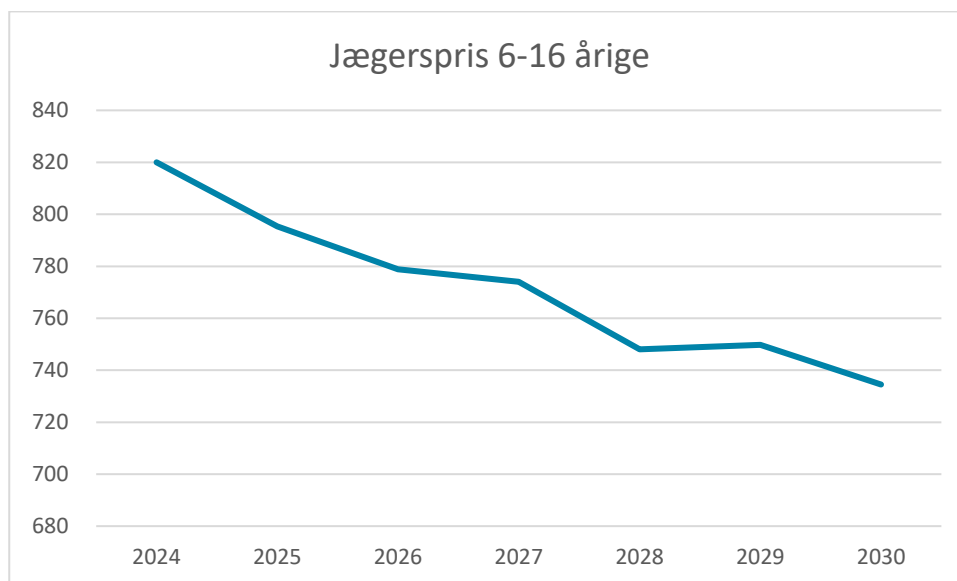
Indenfor indsatsområderne skal kommunerne udarbejde indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse. Indsatsplanerne skal indeholde en angivelse af de nødvendige foranstaltninger, en angivelse af, om der skal gennemføres overvågning af grundvandet, en opgørelse over beskyttelsesbehovet for eventuelle forureningskilder i området, og en tidsplan for gennemførelse af indsatserne.

I Frederikssund Kommune udarbejdes der indsatsplaner på grundlag af Miljøstyrelsens grundvandskortlægning.



Figur 5: Indsatsområder i Frederikssund Kommune

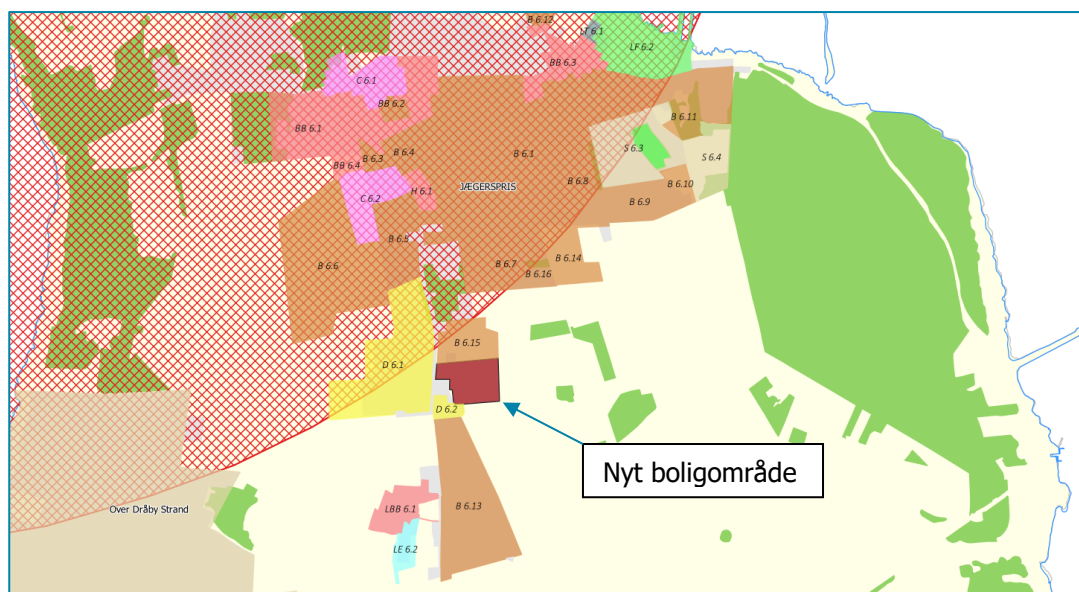
Jægerspris Skoledistrikt ser frem mod et faldende børnetal, som det kommende byggeri vil kunne dæmpe.



Figur 7: Prognose for børnetal i Jægerspris

Alternative placeringer

Det meste af Jægerspris by er, som det ses på nedenstående kort, omfattet af en støjkonsekvenszone omkring Forsvarets øvelsesterræn (angivet med rød skravering). Støjkonsekvenszonen begrænser muligheden for udlæg til støjfølsom anvendelse, herunder boliger, i Jægerspris by. Der må, som udgangspunkt, ikke udlægges flere boliger i denne zone. Arealerne syd og øst for Jægerspris er ikke omfattet af støjkonsekvenszonen. Jægerspris by har således kun muligheder for boligudvikling i sydøstlig retning. Syd for byen ligger imidlertid et erhvervsområde (umiddelbart udenfor kortet nedenfor), som begrænser mulighederne for byudvikling mod syd. Det vurderes, at der ikke er mere velegnede placeringer af et nyt byudviklingsareal i Jægerspris.



Figur 8: Boligområdet ligger udenfor støjkonsekvenszonen (rød skravering)

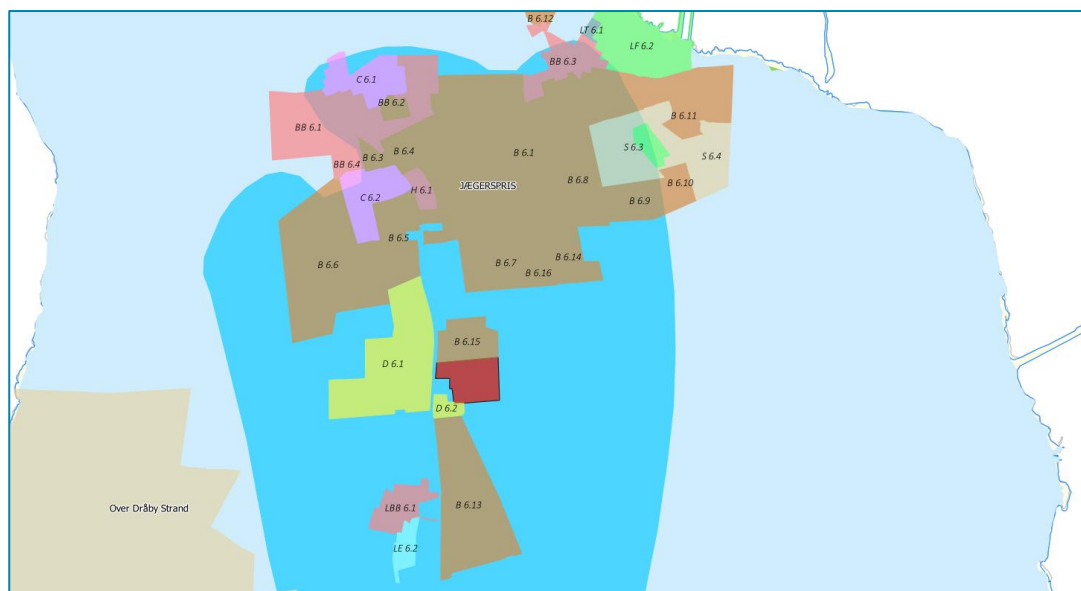
Fingerplanen

Boligudlægget ligger i det øvrige hovedstadsområde i tilknytning til kommunecenteret Jægerspris. I henhold til Fingerplanen skal byudvikling i det øvrige hovedstadsområde være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af andre bysamfund. Kommunecentrene udpeges i den kommunale planlægning. Boligudbygning

skal begrundes i lokale behov. Det vurderes, at boligudlægget er i overensstemmelse med landsplandirektivet Fingerplanen.

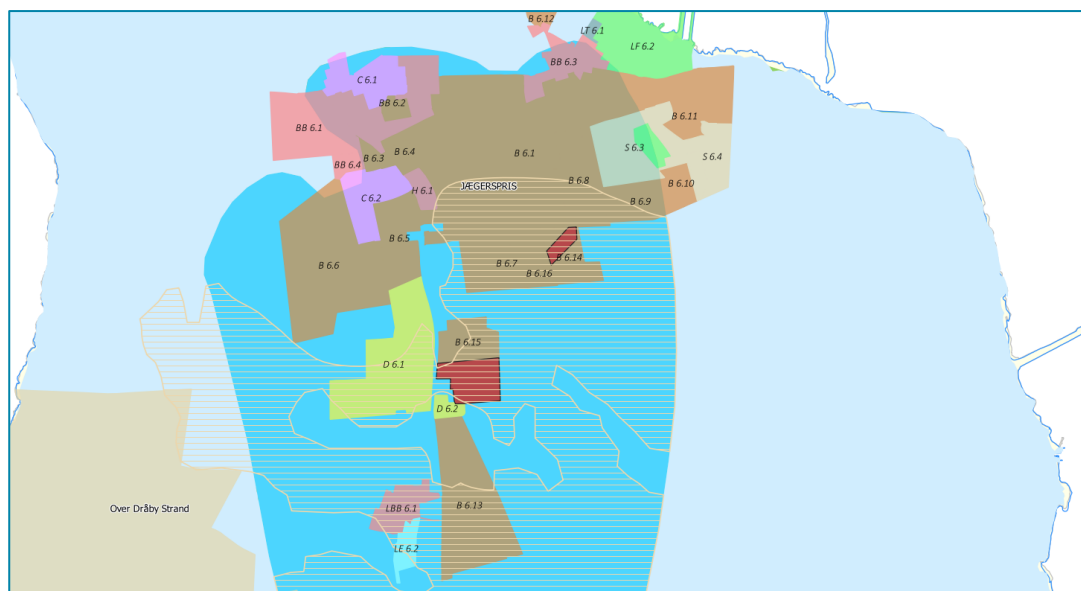
Grundvandsinteresser

Boligudlægget er beliggende i et område, der er udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).



Figur 9: Boligområdet ligger indenfor OSD

Boligudlægget ligger desuden i et følsomt indvindingsområde.



Figur 10: Boligområdet ligger indenfor følsomt indvindingsområde

Boligudlægget omfatter ikke arealer indenfor boringsnære beskyttelsesområder.

Frederikssund Kommune har foretaget en vurdering af boligudbygningsmulighederne i Jægerspris samt muligheden for alternative placeringsmuligheder. Det er vurderet, at der i tilknytning til Jægerspris kun er nye boligudbygningsmuligheder i den sydlige del af byen, samt at det pågældende boligudlæg vil kunne skabe planlægningsmæssig og visuel sammenhæng i den sydlige del af Jægerspris.

Boligudlægget ligger i et område der er udpeget som følsomt indvindingsområde, og hvor der sker grundvandsdannelse til det primære grundvandsmagasin. I Kommuneplanens

rammer for lokalplanlægning fastsættes anvendelsen af det nye udlæg til tæt-lav boligbebyggelse. Boliger er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelige oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter. Det vurderes på baggrund heraf, at der kun er minimal risiko for grundvandsforurening. Ændring af arealanvendelsen fra landbrug til boliger vurderes at være en forbedring af grundvandsbeskyttelsen.

Udlægget af B 6.19 strider desuden ikke mod bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter.

I tilknytning til bebyggelsen skal der sikres plads til nødvendige anlæg til forsinkelse, rensning og afledning af vand. Generelt søges bortledningen af overfladevand begrænset mest muligt ved at minimere det befæstede areal og åbne mulighed for permeable belægninger og grønne arealer som regnbæde, træer, buske, græsplæner m.v. Den tætte bebyggelse med rækkehuse, som minimerer behovet for at inddrage nye arealer til byformål, har imidlertid som konsekvens, at der bliver et større behov for at aflede vand end ved en ekstensiv udnyttelse af arealet med f.eks. parcelhuse. Der er endvidere registreret en jordforurening på en nærliggende matrikel, som evt. kan reducere muligheden for nedsivning.

I Frederikssund Kommunes spildevandsplanlægning sikres, at nye byområder separatloakeres eller spildevandskloakeres, således at spildevandet ledes til renseanlæg og regnvand fra tage og befæstede arealer ledes til rensning og udligning i regnvandsbassiner, som placeres i de nye byområder eller i landområdet. I spildevandsplanlægningen vil det blive sikret, at regnvands- og spildevandsledninger til enhver tid opfylder den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Det vurderes på baggrund af områdets udpegning som OSD og følsomt indvindingsområde, anvendelsen til boliger, vurderingen af alternative placeringsmuligheder og Kommunens praksis i lokalplanlægning og spildevandsplanlægning, at udlæg af rammeområde B 6.19 til boliger ikke vil medføre væsentlig indvirkning på grundvandet og er i overensstemmelse med kommunens ønsker om grundvandsbeskyttelse.

Kystnærhedszonen

Arealet ligger inden for kystnærhedszonen. Boligudlægget ligger i en afstand på cirka 1,9 km fra Isefjorden (vest) og 1,8 km fra Roskilde Fjord (nord og øst). Der fastsættes i Kommuneplanens rammer en maksimal bebyggeshøjde på 8,5 meter. Boligudlægget er mod vest, nord og syd omgivet af eksisterende bymæssig bebyggelse. Mod øst ligger et åbent landzoneareal og bag ved dette, skovområdet Færgelunden.

Desuden er boligudlægget omgivet af højdedrag, og ligger således lavere (kote 25-26) end de omkringliggende arealer (kote 33-35 på Karolinehøj mod vest, kote 25-40 Kignæsbakken mod nordøst og kote 29-50 i Færgelunden mod øst). Den bymæssige bebyggelse, skoven og terrænet gør, at der ikke er visuel sammenhæng mellem det nye boligudlæg og kysten.

Det vurderes samlet, at udlæg til boligformål i den pågældende placering ikke vil påvirke kystlandskabet. Arealet er som ovenfor nævnt udpeget som udviklingsområde i landsplandirektiv.

Landskab

Boligudlægget er jf. Frederikssund Kommunes landskabsanalyse og landskabsstrategi omfattet af Landskabskarakterområde nr. 2 Horns Herred Bundmoræneflade.

Området ved Over Dråby er præget af byudvikling. Karakterområdets nøglekarakteristika med udskiftede landsbyer med fritliggende gårde er ikke tydelige. Den oprindelige struktur fra udskiftningen af Over Dråby og Nedre Dråby landsbyer er udvisket af byudvikling med parcelhusudstyknings, erhvervsbebyggelse, skole og idrætsarealer. Udbygningen af Jægerspris har udvisket områdets karaktergivende elementer og kulturhistoriske oprindelse i udskiftningstiden, samt samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografi. Samlet fremstår området ved Over Dråby som karaktersvagt og i middel tilstand. Området er derfor tildelt det strategiske mål ændre, hvilket betyder at områderne

kan ændres.

Ændringer bør ske i harmoni med de øvrige omkringliggende landskaber og under hensyntagen til næromgivelserne til Over Dråby Kirke som landmark i området. En ændring af området foreslås i landskabsstrategien opnået ved at udlægge arealer til byudvidelse, som opstramning og afrunding af den eksisterende by og overgangen til landskabet. Ny bymæssig bebyggelse bør ske under hensyntagen til de omkringliggende landskaber. Der er udpeget arealer til skovrejsning øst for boligudlægget, men med afstand til Over Dråby kirke, således at indsigten til denne bevares. Såfremt skovrejsningen realiseres vil også de sydlige dele af Jægerspris få en bynær skov, der desuden kan give en grøn adskillelse mellem boliger og erhvervsområdet ved Hyllestedvejen.

Det vurderes, at boligudlægget er i overensstemmelse med de landskabelige interesser.

Kirkebyggelinje

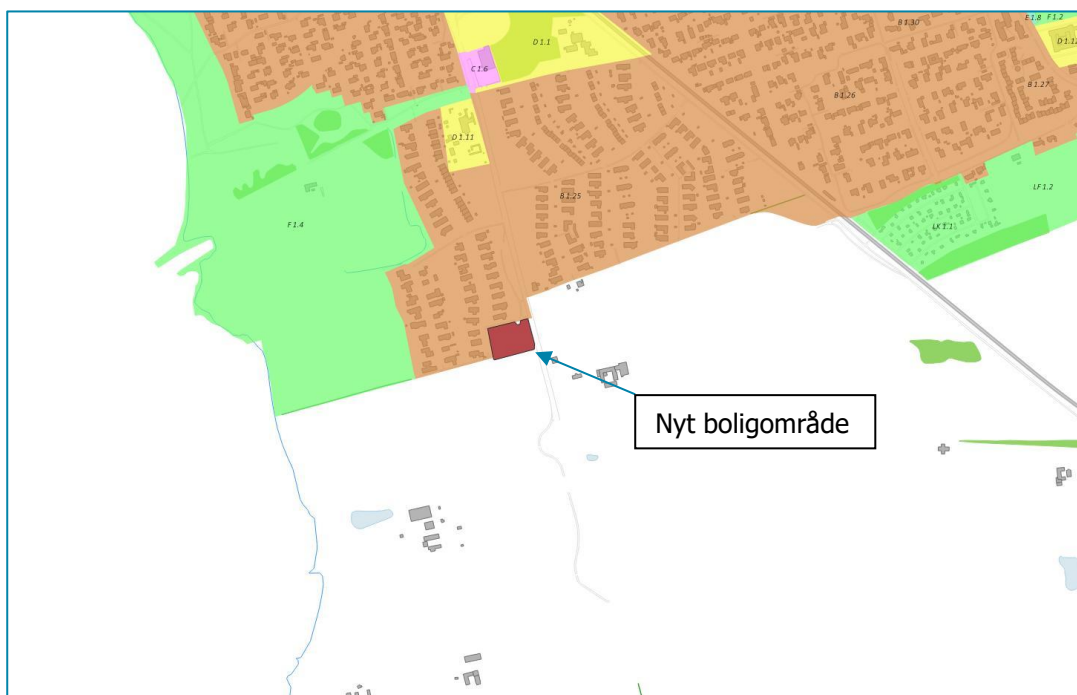
Hovedparten af boligudlægget ligger inden for kirkebyggelinjen til Over Dråby Kirke. For at forhindre, at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirken eller hindrer, at kirken er synlig i landskabet, er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. I tilfælde, hvor kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, gælder forbuddet dog ikke. Bestemmelsen omfatter alt byggeri, men vil især have betydning for placering af siloer, elmast og vindmøller. Kommuneplanens rammer for boligudlægget fastsætter en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, og rammen vurderes derfor at være i overensstemmelse med kirkebyggelinjen.

Beskyttede naturtyper

Der er ikke beskyttede naturtyper inden for boligudlæggets afgrænsning.

Nyt boligområde i Frederikssund

Der udlægges et lille areal til boligudvikling i Frederikssund – rammeområde B 1.72 – på knap 5.600m², som vist på nedenstående kort. Arealet ligger i den sydlige del af Frederikssund by i umiddelbar tilknytning til og bag et eksisterende boligområde set fra kysten. Området inddrages nu til boligområde i Kommuneplan 2025.



Figur 11: Ny boligrammes placering i forhold til andre kommuneplanrammer

Rammeområdet har tidligere rummet en mindre ejendom i landzone med en bolig, som havde egen udkørsel til Marbækvej. Med rammeområdets overførsel til fremtidig byzone bliver det muligt at udvide det eksisterende boligområde med ca. 5 parcelhuse, som vejforsynes fra boligvejen i den eksisterende bebyggelse. Dermed bliver det muligt at

nedlægge udkørslen til den overordnede vej Marbækvej, som er indfaldsvej fra motortrafikvejen syd om Frederikssund.

Boligrummelighed og boligbehov

Frederikssund by har ingen eksisterende uudnyttede udlæg til parcelhuse. Boligudlægget er imidlertid så lille, at det ikke vurderes at få væsentlig betydning i forhold til at dække efterspørgslen. Frederikssund by oplever i disse år en kraftig vækst i boligantallet drevet af etablering af etageboliger bl.a. gennem omdannelse af tidligere erhvervsområder.

Alternative placeringer

Der er to områder i kanten af Frederikssund by, hvor der i overensstemmelse med fingerplanen kan inddrages landzonearealer til byzone. Et ydre storbyområde (landområde) mod syd og et ydre storbyområde (landområde) mod øst. Der ses ikke at være steder indenfor disse to områder, hvor der er tilsvarende oplagte muligheder for at udnytte allerede eksisterende infrastruktur, som ikke ligger i OSD og følsomme indvindingsområder.

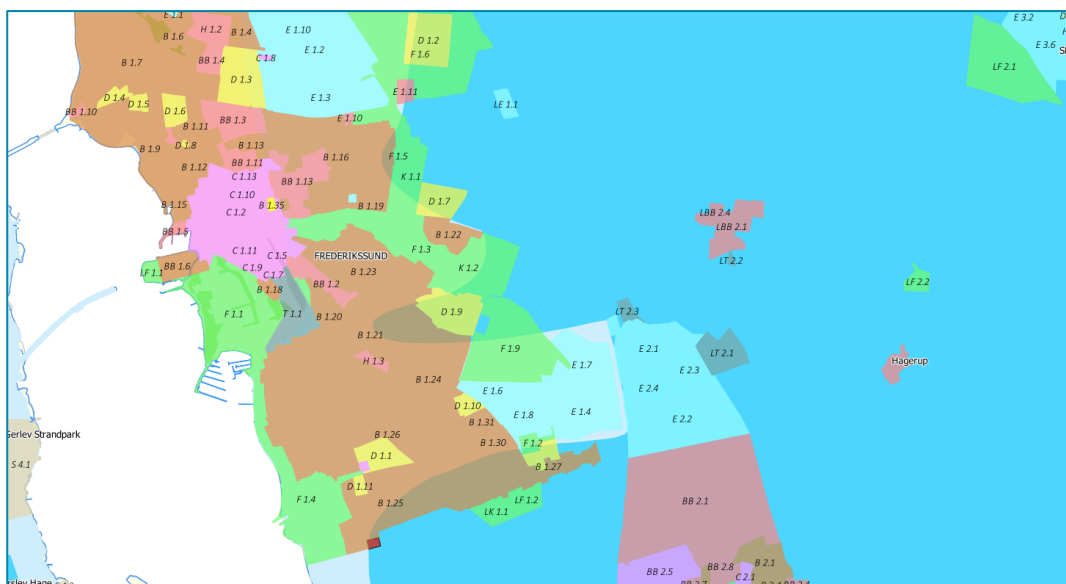
Fingerplanen

Boligudlægget ligger i det ydre storbyområdes landområde, dvs. i en byfinger, men i nuværende landzone. I henhold til Fingerplanen skal byudvikling overvejende ske i fingerbyen. Udlægget sker i overensstemmelse med reglerne om udlæg af ny byzone i planloven, idet der foretages et arealbytte. Arealbyttet vedrører to boligområder udenfor fingerbyen, hvorved byttet – dog marginalt, da byttet kun omfatter et meget lille areal – medvirker til koncentration af byudviklingen i fingerbyen.

Det vurderes, at boligudlægget er i overensstemmelse med landsplandirektivet Fingerplanen.

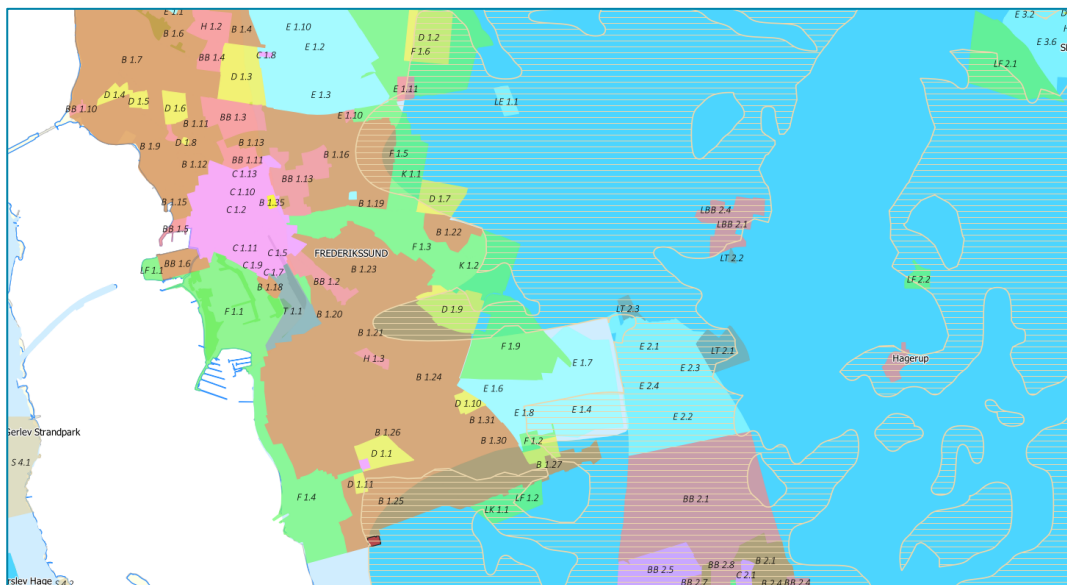
Grundvandsinteresser

Boligudlægget er beliggende i et område, der er udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).



Figur 12: Boligområdet ligger overvejende indenfor OSD

Boligudlægget ligger desuden i et følsomt indvindingsområde.



Figur 13: Boligområdet ligger indenfor følsomt indvindingsområde

Boligudlægget omfatter ikke arealer indenfor boringsnære beskyttelsesområder.

Frederikssund Kommune har foretaget en vurdering af boligudbygningsmulighederne i Frederikssund samt muligheden for alternative placeringsmuligheder. Det er vurderet, at der i tilknytning til Frederikssund kun er nye boligudbygningsmuligheder i to områder øst og syd for byen, og at ingen af de øvrige mulige områder rummer tilsvarende oplagte muligheder for at udnytte allerede eksisterende infrastruktur og samtidig bedre i forhold til grundvandsinteresserne.

Boligudlægget ligger i et område, der er udpeget som følsomt indvindingsområde.

I Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning fastsættes anvendelsen af det nye udlæg til åben-lav boligbebyggelse. Boliger er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelige oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter. Det vurderes på baggrund heraf, at der kun er minimal risiko for grundvandsforurening. Ændring af arealanvendelsen fra landbrug/bolig i landzone til boliger i byzone vurderes at være neutral i forhold til grundvandsbeskyttelsen.

Udlægget af B 1.72 strider desuden ikke mod bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter.

I tilknytning til bebyggelsen skal der sikres plads til nødvendige anlæg til forsinkelse, rensning og afledning af vand. Generelt søges bortledningen af overfladevand begrænset mest muligt ved at minimere det befæstede areal og åbne mulighed for permeable belægninger og grønne arealer som regnbede, træer, buske, græsplæner m.v. Den åbne og lave bebyggelse giver gode muligheder for nedsivning og et begrænset behov for at aflede vand.

I Frederikssund Kommunes spildevandsplanlægning sikres, at nye byområder separatkloakeres eller spildevandskloakeres, således at spildevandet ledes til renseanlæg og regnvand fra tage og befæstede arealer ledes til rensning og udligning i regnvandsbassiner, som placeres i de nye byområder eller i landområdet. I spildevandsplanlægningen vil det blive sikret, at regnvands- og spildevandsledninger til enhver tid opfylder den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Det vurderes på baggrund af områdets udpegning som OSD og følsomt indvindingsområde, anvendelsen til boliger, vurderingen af alternative placeringsmuligheder og

Kommunens praksis i lokalplanlægning og spildevandsplanlægning, at udlæg af rammeområde B 1.72 til boliger ikke vil medføre væsentlig indvirkning på grundvandet og er i overensstemmelse med kommunens ønsker om grundvandsbeskyttelse.

Kystnærhedszonen

Arealet ligger inden for kystnærhedszonen. Boligudlægget ligger i en afstand på cirka 470m fra Roskilde Fjord (mod vest). Der fastsættes i Kommuneplanens rammer en maksimal bebyggelseshøjde på 8,5 meter. Boligudlægget er mod vest og nord omgivet af eksisterende bymæssig bebyggelse. Mod sydvest vil boligudlægget ligge bag Kronprinsesse Marys Bro.

Det vurderes samlet, at udlæg til boligformål i den pågældende placering ikke vil påvirke kystlandskabet.

Landskab

Boligudlægget er jf. Frederikssund Kommunes landskabsanalyse og landskabsstrategi omfattet af Landskabskarakterområde nr. 8 Frederikssund Istidslandskab.

Området er præget af byudvikling og infrastruktur. Marbækområdet karakteristika med blokudskiftede gårde på den kystnære placering er omkring boligudlægget udvisket af byudvikling, motortrafikvejen og Kronprinsesse Marys Bro.

Det vurderes, at boligudlægget er i overensstemmelse med de landskabelige interesser.

Beskyttede naturtyper

Der er ikke beskyttede naturtyper indenfor boligudlæggets afgrænsning.