

Kommuneplantillæg

For 9 nye områder til byformål i
Skibby Kommune



Forslag - 21. december 2005



INDHOLD

| | |
|----------------------------------|----------|
| <i>Indledning.....</i> | 3 |
| <i>Eksisterende forhold.....</i> | 4 |
| <i>Fremtidig anvendelse.....</i> | 5 |
| <i>Rammebestemmelser.....</i> | 6 |
| <i>Miljørapport</i> | 8 |

Udarbejdet af:
Skibby Kommune, Teknisk Forvaltning i samarbejde med Dybbro & Haastrup Aps.

INDLEDNING

Skibby Kommune udarbejdede i 2003 en planstrategi, der bl.a. indeholdt Byrådets ønsker til den fremtidige boligudbygning i Skibby Kommune. Byrådet ønskede i planstrategien, at udlægge nye boligområder i Ferslev, Skuldelev og Skibby Øst. Alt i alt var der tale om arealønsker på ca. 100 ha til boligformål i de tre byer. De 100 ha var begrundet i et ønske om, at skabe mulighed for at opføre 1000 boliger indenfor de næste 12 år. De 1000 boliger svarer til knap 100 boliger pr. år. Det præcise boligantal skulle fastlægges efterfølgende, når indholdet af regionplan 2005 var kendt.

Med vedtagelsen af Regionplan 2005 i oktober 2005 blev arealudlægget reduceret til godt 92 ha. I forbindelse med forhandlingerne med Hovedstadens Udviklings Råd var arealønskerne i Ferslev bortfaldet samtidig med at antallet af arealer i Skuldelev og Skibby var reduceret. Samlet set er arealreduktionen dog relativt beskeden, da de tilbageblevne arealer er lidt større end ønsket i planstrategien.

Dette kommuneplantillæg har til formål at inddrage de fem nye arealer, som regionplanen har givet mulighed for, til byformål. Det drejer sig om ét areal syd for Skuldelev, tre arealer øst for Skibby og ét syd for Skibby. I

kommuneplantillægget er de fire af arealerne delt i to, så der ialt er 9 nye områder. Baggrunden for opdelingen er et ønske om at kunne styre rækkefølgen for byudviklingen bedre.

Før udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg, har der været indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning. Efter høringsfasens udløb var der indkommet idéer og forslag fra Skuldelev Bylaug og en borger i området. Begge ønskede dialog om områdernes planlægning og havde konkrete forslag til områdenes udformning og bebyggelse. Teknisk Forvaltning har svaret, at det såvidt muligt vil indgå i de nærmere overvejelser om områdets planlægning.

Kommuneplantillægget er fremlagt i offentlig høring fra tirsdag d. 3. januar til onsdag d. 1. marts 2006. Kommentarer og bemærkninger til kommuneplantillægget skal sendes til:

Skibby Kommune
Teknisk Forvaltning
Røgerupvej 4
4050 Skibby

eller på mail til:

Teknik@skibby-kommune.dk

senest d. 1. marts 2006.

EKSISTERENDE FORHOLD

Kommuneplantillægget omfatter i alt 9 nye områder til byformål, heraf fem i Skibby Øst, 2 i Skibby Syd og 2 i Skuldelev.

Skibby Øst

De fem områder øst for Skibby består af let kuperede landbrugsarealer. Fra bygrænsen hæver terrænet sig mod Manderupvej, og de nye områder kan derfor ikke ses fra kysten. Den eksisterende byafgrænsning mod Skibby fremstår markant i landskabet, på grund af byens beplantning og bebyggelse. De nye områder ligger syd for Skuldelevvej og på hver sin side af Selsøvej, der således gennemskærer områderne. Områderne afgrænses mod øst af det åbne land et par hundrede meter fra Manderupvej. Manderup landsby bliver dermed ikke en del af det nye område. Områderne er uden bebyggelse.

Skibby Syd

Områderne syd for Skibby ligger på en skrånende terrænflade, der betyder at områderne kan ses når man kommer fra Elverdamsvej. Områderne anvendes ligeledes til landsbrugsformål. Der ligger et par bygninger på arealet, som mod vest afgrænses af et levende hegn.

Skuldelev

Områderne syd for Skuldelev grænser op til byen mod syd. Områderne består af et let bølget terræn og anvendes til landsbrugsformål. Der er ingen bebyggelse indenfor områderne, men umiddelbart syd for ligger Brødaksgård, som er en landsbrugsejendom. Der er ingen veje indenfor områderne, som stort set fremstår ubeplantet.



De nye områder i Skibby set fra vest mod øst.

FREMTIDIG ANVENDELSE

De ni nye områder udlægges alle til tæt-lav boligbebyggelse og parcelhusbebyggelse. Den konkrete fordeling mellem tæt-lav boligbebyggelse og parcelhusbebyggelse fastlægges først ved den efterfølgende lokalplanlægning. Det forventes at der i alt kan bygges ca. 900 boliger i de ni områder. Afgrænsningen af områderne fremgår af kortet side 7.

Skibby Øst

Skibby Øst udgør det største samlede nye byudviklingsområde. Området består af fem delområder benævnt B23 på 15 ha, B24 på 10 ha, B25 på 9 ha, B26 på 8 ha og B27 på 12 ha. Det forventes at der på de fem arealer kan opføres ca. 600 boliger alt afhængig af boligtypen.

Område B23 forventes vejbetjent fra Skuldelevvej, mens område B24, B25, B26 og B27 forventes vejbetjent fra Selsøvej. Område B23 og B24 kan udbygges fra 2005, område

B25 kan udbygges fra 2009, mens område B26 og B27 først kan udbygges fra 2011.

Skibby Syd

De nye områder i Skibby Syd benævnes B28 og B29. Områderne andrager ialt 20 ha. Indenfor områderne forventes det, at der kan opføres ca. 200 boliger alt afhængig af boligtypen.

Områderne forventes vejbetjent fra Marbækvej, enten via Selsøvej eller via Hovedgaden fra vest. Områderne kan først udbygges fra 2011.

Skuldelev

De nye områder i Skuldelev benævnes B30 og B31. Områderne andrager ialt 13 ha. Indenfor områderne forventes det, at der kan opføres ca. 100 boliger alt afhængig af boligtypen.

Området forventes vejbetjent fra enten Sølvkærvej eller direkte fra Skuldelevvej vest for området. Området kan udbygges fra 2005.



De nye områder i Skibby set fra øst mod vest

RAMMEBESTEMMELSER

Udlæg af områderne

Der udlægges ni nye byudviklingsområder i Skibby benævnt:

B23 - Skuldelevvej Sydøst

B24 - Havholmgaard

B25 - Højstedgaard

B26 - Selsøvej Sydøst

B27 - Selsøvej Øst

B28 - Marbækvej Syd

B29 - Marbækvej Sydvest

B30 - Skuldelev Syd

B31 - Brødaksgård

som vist på kortene.

Rækkefølge

Områderne B23, B24, B30 og B31 kan udbygges fra 2005. Området B25 kan udbygges fra 2009. Områderne B26, B27, B28 og B29 kan først udbygges fra 2011,

| | Ha | Skønnet Boligtal | Udbygges fra |
|-------|----|------------------|--------------|
| B23 | 15 | 150 | 2005 |
| B24 | 10 | 100 | 2005 |
| B25 | 9 | 100 | 2009 |
| B26 | 8 | 100 | 2011 |
| B27 | 12 | 150 | 2011 |
| B28 | 11 | 100 | 2011 |
| B29 | 9 | 100 | 2011 |
| B30 | 6 | 50 | 2005 |
| B31 | 7 | 50 | 2005 |
| I alt | 87 | 900 | |

Areal, boligtal og tidligste udbygningsår for de nye områder

Område B23, B25, B27, B28, B29, B30 og B31

For områderne B23, B25, B27, B28, B29, B30 og B31

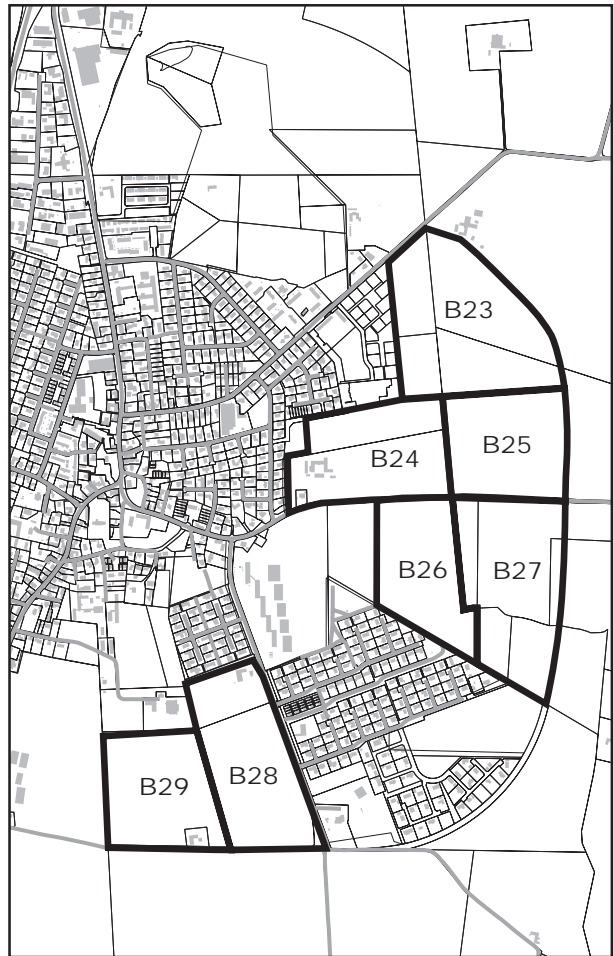
gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a: at områdets anvendelse fastlægges til tæt-lav boligformål og parcelhuse, bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger ift omgivelserne.
- b: at bebyggelsesprocenten for parcelhuse for den enkelte grund ikke overstiger 25.
- c: at bebyggelsesprocenten for tæt-lav byggeri under ét ikke overstiger 30
- d: at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- e: at området overføres til byzone.
- f: at der reserveres areal til nye veje til betjening af området.
- g: at der indenfor område B28, B29 og B30 skal tages videst mulig hensyn til beskyttelse af kildepladszoner, fx. gennem etablering af friarealer ovenpå kildepladszonerne.

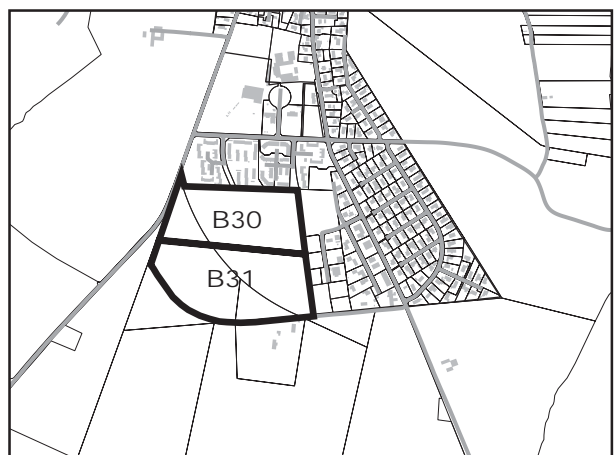
Område B24 og B25

For områderne B24 og B25 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a: at områdets anvendelse fastlægges til tæt-lav boligformål og parcelhuse, bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger ift omgivelserne.
- b: at bebyggelsesprocenten for parcelhuse for den enkelte grund ikke overstiger 25.
- c: at bebyggelsesprocenten for tæt-lav byggeri under ét ikke overstiger 30
- d: at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- e: at området overføres til byzone.



Rammeområder i Skibby



Rammeområder i Skuldelev

MILJØRAPPORT

Skibby Kommune har foretaget en screening af planens mulige miljøkonsekvenser og har på den baggrund udpeget 5 områder som skal indgå i miljørapporten. Screeningen har været i høring hos HUR, som ikke har haft bemærkninger og hos Frederiksborg Amt, som mente at miljørapporten tillige skal redegøre for den øgede spildevandsbelastning, støjen fra trafikken, eventuelle miljøkonsekvenser for eksisterende virksomheder i Skuldelev samt det geologiske interesseområde ved Skuldelev. Amtets bemærkninger er medtaget i miljørapporten. De fem områder er:

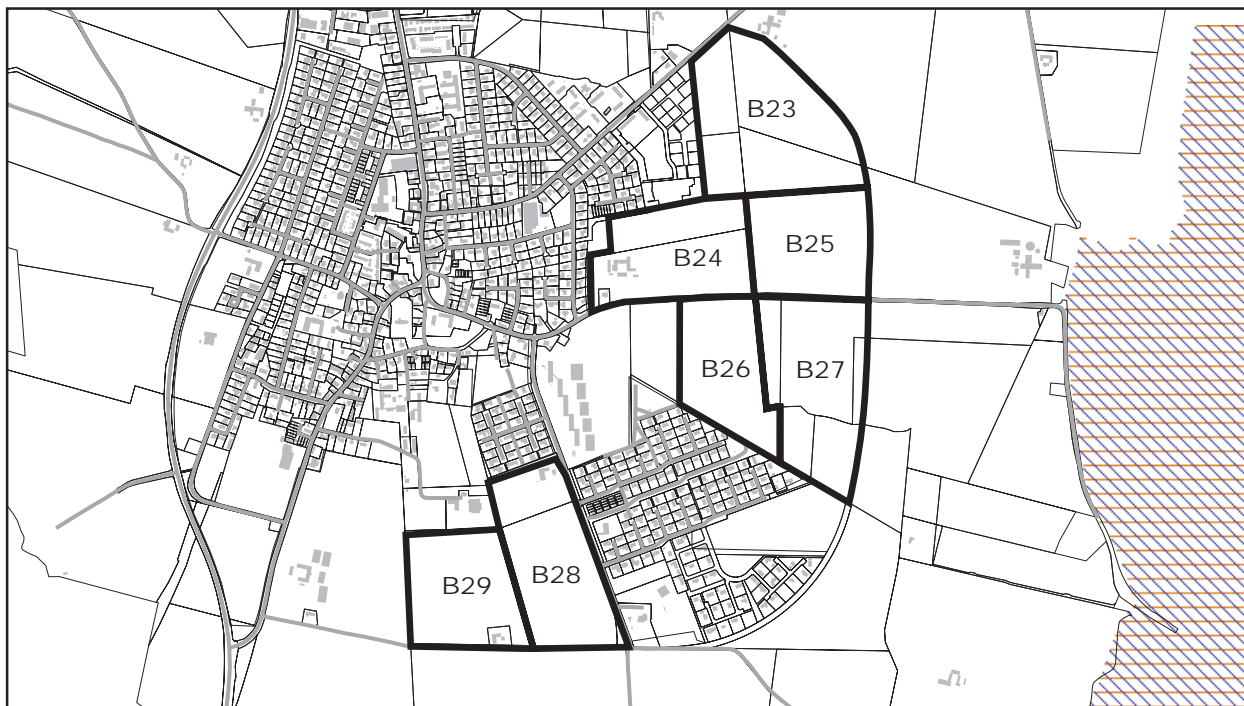
- 1 Vurdering af planens betydning i relation til kystnærhed samt EF habitat og fuglebeskyttelsesområder Skibby.
- 2 Vurdering af planens betydning for geologiske interesser, fortidsminder og diger for arealerne i Skibby og Skuldelev.
- 3 Vurdering af planens betydning for vand- og ressourceforbrug, herunder spildevandsafledning for arealerne i Skibby og Skuldelev.

- 4 Vurdering af planens trafikale og støjmæssige konsekvenser.
- 5 Vurdering af planens betydning for drikkevandsinteresser i Skibby og Skuldelev.

Kystnærhed og habitat områder i Skibby *Miljøpåvirkninger*

Områderne øst for Skibby ligger indenfor kystnærhedszonen, men da terrænet skråner op fra Skibby mod Manderup, vil bebyggelsen i det nye område ikke kunne ses fra kysten og dermed ikke påvirke kystlandskabet væsentligt. Det sydlige område ligger bag ved en eksisterende bebyggelse og vil ligeledes ikke kunne ses fra kysten.

Roskilde Fjord og arealerne ned mod Selsø Sø og Bredvig er udlagt som EF habitat og EF fuglebeskyttelsesområde. Fra de nye byområder øst for Skibby er der mere end 500 m til disse beskyttede områder, som ligger på den anden side af terrænets højeste punkt ved Manderup. Det sydlige område ligger endnu længere væk og delvis bag ved en eksisterende bebyggelse. Det vurderes derfor at de



EF fuglebeskyttelsesområder og habitatområder

nye områder ikke vil påvirke de beskyttede områder væsentligt.

På den baggrund er der ikke behov for at beskrive hvordan man kan begrænse og overvåge miljøpåvirkningerne samt vurdere eventuelle alternativer ift. kystnærhed og internationale beskyttelsesområder.

Fortidsminder og landskab i Skibby og Skuldelev

Miljøpåvirkninger

Der ligger 5 fortidsminder fordelt udover de 4 områder i Skibby. Planen vil medføre at fortidsminderne bliver indkapslet i den nye by. Ifølge Frederiksborg Amts registrering er alle fortidsminderne svært beskadiget, ikke fredet og næppe synlige i terrænet. Herudover er området i Skuldelev omfattet af geologiske interesser.

Begrænsning og overvågning af miljøpåvirkningerne

I forbindelse med lokalplanlægningen af områderne i Skibby vil det blive sikret at den nye bebyggelse overholder de lovgivningsmæssige afstandskrav til fortidsminderne. Da fortidsminderne ikke er fredet og næppe er synlige i terrænet, vurderes der ikke at være behov for yderligere tiltag for at beskytte fortidsminderne. Området i Skuldelev ligger på kanten af det geologiske interesseområde. Inddragelsen af området til byformål påvirker ikke åsen øst for Skuldelev, der udgør et større geologisk interesseområde. Inddragelse af området vurderes derfor ikke at have en væsentlig betydning for oplevelsen af områdets geologi.

Alternativer

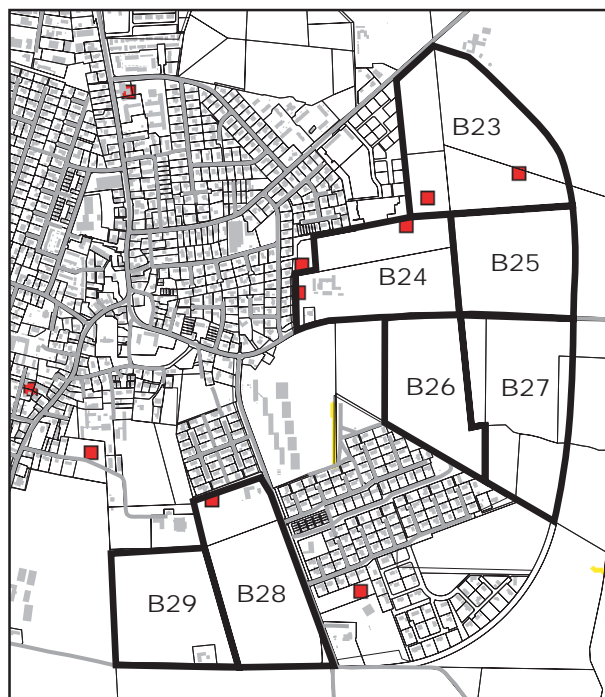
De fleste af fortidsminderne i Skibby ligger i direkte tilknytning til den eksisterende by. Kun indenfor område B23 ligger der fortidsminder i det åbne landskab. Hvis alle fortidsmindernes beliggenhed i det åbne land skal bevares, vil man ikke kunne udbygge Skibby. Man kunne undlade at udbygge område B23, men ud fra en samlet vurdering, herunder fortidsmindernes ringe stand, skønnes det ikke relevant.

For området i Skuldelev skønnes det ikke væsentligt at undersøge alternativer.

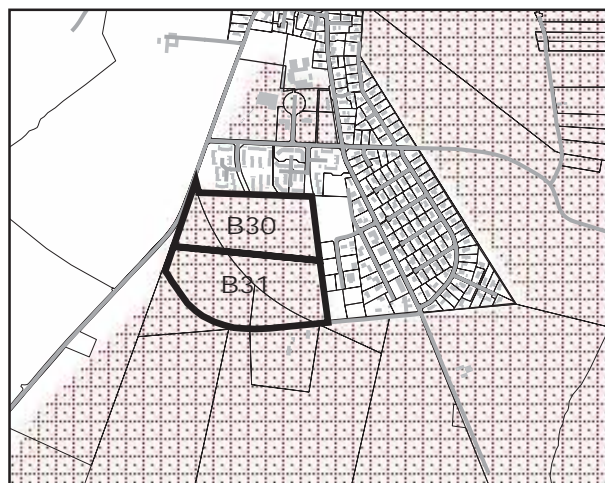
Vand- og ressourceforbrug i Skibby og Skuldelev

Miljøpåvirkninger

Udbygningen med 800 boliger vil forøge kommunens samlede vand og ressourceforbrug og ligeledes øge affalds- og spildevandsproduktionen. Set i relation til ressourceforbruget og belastningen i hele Skibby Kommune, vil der være tale om væsentlige påvirk-



Diger og fortidsminder



Geologisk interesseområde

ninger idet bolig-tallet med planens realisering omtrent bliver fordoblet. Den planlagte bolig-udbygning vil give en forøget belastning på renseanlægget i Hyllingeriis. Det må forventes, at anlægget skal udvides midt i planperioden. Trykledningen fra Skibby til Hyllingeriis påregnes at kunne klare den øgede vandmængde. I den efterfølgende detailplanlægning af area-lerne skal der reserveres plads til regnvands-bassiner og lignende. Disse forhold vil indgå i den kommende revision af spildevandsplanen. Skibby Kommune har ikke på nuværende tidspunkt problemer med vandforsyningen, og den påtænkte boligudbygning forventes heller ikke at give forsyningsproblemer. Boligerne i de nye områder påtænkes tilsluttet naturgas for at begrænse CO₂-udledningen. Det er generelt kommunens mål at borgerne sparer på vand, el og varme og at dette fremmes gennem information og rådgivning.

Begrænsning og overvågning af miljø-påvirkningerne

Vand- og ressourceforbruget er ikke afhængigt af stedets beliggenhed, men af livsstil og forbrugsmønstre samt byggeriets udformning. Der er derfor ingen formodning om at vand- og ressourceforbruget vil være væsentligt anderledes i Skibby Syd og Øst end andre steder i kommunen eller regionen. Begrænsningen af vand- og ressourceforbruget kan derfor alene ske gennem påvirkning af forbrugsmønstre, etablering af byøkologiske forsøg, tættere bystrukturer eller andre projekter, der gennemføres f.eks. som en del af kommunens Agenda 21 arbejde. Skibby Kommune har ikke på nuværende tidspunkt overvejelser om konkrete tiltag i området.

Hvis det lykkedes at nedsætte vand- og ressourceforbruget, vil spildevandsafledningen og affaldsproduktionen ligeledes blive reduceret. Skibby Kommune vil gennem spildevandsplanlægningen søge at sikre, at den forøgede spildevandsproduktion ikke vil påvirke Roskilde Fjord negativt.

Alternativer

Hvis planen ikke realiseres vil vand- og ressourceforbruget samt affalds- og spildevandsproduktionen ikke stige. Men det må forventes at der er behov for det samme antal boliger et andet sted i kommunen eller regionen. Set samlet for regionen vil et 0-alternativ, hvor planen ikke realiseres, derfor ikke betyde en tilsvarende reduktion i vand- og ressourceforbruget samt affalds- og spildevandsproduktionen.

Trafikale konsekvenser i Skibby og Skuldelev

Miljøpåvirkninger

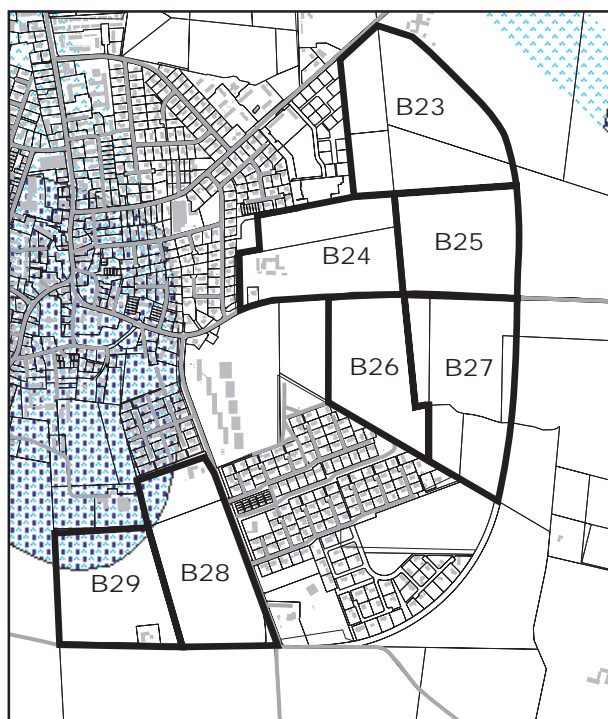
I Skibby Øst og Syd indebærer planen at området trafikbetjenes fra Marbækvej, Selsøvej og Skuldelevvej. Udbygningen vil betyde, at disse veje tilsammen bliver belastet med trafik og dermed støj fra yderligere 800 boliger, hvilket stort set svarer til en fordobling af bolig-tallet i byen. Hertil kommer en øget trafik i form af renovationsbiler og andre servicebiler.

Ifølge Miljøstyrelsens turrate beregningsmetode vil et parcelhusområde i en forstad generere 4,5 biltur pr. dag. I Skibby Syd og Øst forventes der 800 boliger når området er fuldt udbygget. Området forventes således at generere 3.500-4.000 flere bilture. Med den planlagte vejbetjening af de nye områder, må det forventes, at næsten hele denne trafik ledes ind omkring Hovedgaden og den nye rundkørsel. Omkring 3000 af disse bilture fra område B24, B25, B26, B27, B28 og B29 må forventes at belaste området omkring Marbækskolen. Generelt vil boligudbygningen i Skibby Syd og Øst indebære en relativ stor miljøpåvirkning i form af mere trafik og dermed mere støj.

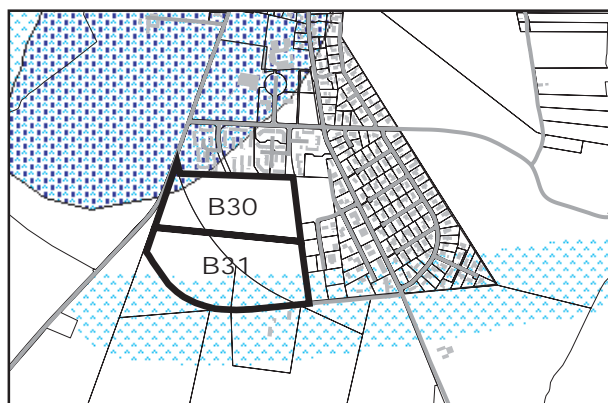
I Skuldelev vil det nye boligområde med udgangspunkt i de samme beregninger generere ca. 450 nye bilture. Området tænkes trafikbetjent enten fra Sølvkærvej eller fra Skuldelevvej. Hvis området vejbetjenes fra Sølvkærvej vil trafikken og dermed støjen i boligområdet blive forøget, mens en trafikbetjening fra Skuldelev-

vej ikke vil belaste de eksisterende boligområder.

I Skuldelev ligger der et mindre erhvervsområde som nabo til det nye område. Da virksomhederne i området højst er klasse 3 virksomheder, er den vejledende afstand til miljøfølsom anvendelse, som fx. boliger, 50 meter, hvilket skønnes at kunne overholdes indenfor området.



Kildepladszoner og indvindingsoplande i Skibby.



Kildepladszoner og indvindingsoplande i Skuldelev.

Begrænsning og overvågning af miljøpåvirkningerne

For at begrænse trafikbelastningen på Hovedgaden og omkring Marbækskolen bør det overvejes at vejbetjene område B28 og B29 fra den sydlige del af Hovedgaden syd om byen. Det vil kunne nedsætte trafikbelastningen omkring Marbækskolen og Hovedgaden med op mod 1000 biler i døgnet og dermed også reducere støjen fra Selsøvej. Herudover bør det overvejes at foretage omlægning af vejen omkring Marbækskolen og Hovedgaden, så trafiksikkerheden øges. Endelig bør det på sigt overvejes at etablere en ny vejbetjening af område B23, B24, B25, B26 og B27, så trafikken ledes uden om byen, fx. via en ny vej sydøst om byen. Dette vil yderligere kunne reducere støjen og barriere effekten langs Selsøvej.

I Skuldelev vil der, hvis området vejbetjenes fra Skuldelevvej, ikke være behov begrænsning og overvågning af miljøproblemerne.

Alternativ.

I forbindelse med udarbejdelsen af planstrategien blev der overvejet andre alternativer til den aktuelle udbygning. Disse alternativer havde dog det til fælles, at de pålagde omgivelserne andre miljøpåvirkningerne, som var værre end de ovenfor nævnte trafikale miljøpåvirkninger. Hertil kommer at disse arealer med regionplan 2005 ikke mere er aktuelle alternativer.

Hvis man ikke udlagde områderne i Skibby ville man undgå de trafikale miljøpåvirkninger. På sigt vil det dog ikke være en ønskværdig situation for Skibby, da det vil underminere såvel den offentlige som den private service i byen.

Drikkevandsinteresserne i Skibby og Skuldelev.

Miljøpåvirkninger

Område B28 og B29 i Skibby – ligger for den nordlige dels vedkommende på en kildepladszone. Område B30 i Skuldelev tangerer i det nordvestlige hjørne en kildepladszone. Kildepladszoner er områderne tæt omkring vand-

værkernes borer og har til formål, at beskytte vandindvindinger mod forurening fra de nærmeste omgivelser. Kildepladszonerne er de højest prioriterede områder i beskyttelsen af grundvandet og indenfor zonen må den nuværende arealanvendelse ikke ændres, medmindre det kan godtgøres, at den nye aktivitet ikke er mere grundvandstruende end den hidtidige anvendelse.

Området i Skuldelev ligger tillige ovenpå et indvindingsopland for grundvand.

Begrænsning og overvågning af miljøpåvirkningerne

I forbindelse med lokalplanlægningen bør det tilstræbes, at de dele af arealerne, der er

udlagt som kildepladszone ikke anvendes på en måde der skaber risiko for forurening af grundvandet. Arealerne kan f.eks. udlægges som friarealer med klausuler om, at der ikke må anvendes pesticider i forbindelse med vedligeholdelsen af arealerne.

Alternativ

Hvis områderne fortsætter som landsbrugsareal, vil det ikke nødvendigvis skabe større tryghed for grundvandet, end hvis områderne udbygges med friholdelse af kildepladszonerne. Det vurderes derfor at et 0-alternativ ikke vil være mindre grundvandstruende end en balanceret udbygning af arealerne.

Resume af miljørapporten

De nye områder i Skibby ligger indenfor kystnærhedszonen og tæt på internationale naturbeskyttelsesområder. På grund af terrænet vil de nye områder dog ikke kunne ses fra kysten eller fra naturbeskyttelsesområderne.

Der ligger fem fortidsminder indenfor de nye områder i Skibby. Fortidsminderne er dog i så dårlig stand, ikke fredet og næppe synlige, så planen skønnes ikke at ville påvirke dem. Området berører et geologisk interesseområde, som dog ikke påvirkes væsentligt af planen.

Med boligudbygningen i Skibby og Skuldelev vil vand- og ressourceforbruget samt affalds- og spildevandsproduktionen stige væsentligt. Gennem kampagner og konkrete byøkologiske projekter kan kommunen søge at begrænse stigningen i vand- og ressourceforbruget og dermed stigningen i affalds- og spildevandsproduktionen. Kommunen vil gennem spildevandsplanlægningen sikre at Roskilde Fjord ikke vil blive påvirket negativt. Det må derfor

påregnes at Hyllingeriis renseanlæg skal udvides indenfor planperioden.

I Skibby vil boligudbygningen betyde en mærkbar forøgelse af trafikken og dermed støjen i byen. Kommunen vil overveje at vejbetjene det sydlige område fra Hovedgaden syd om byen og herudover overveje trafiksikkerhedsforbedrende tiltag i byen. På sigt bør det overvejes, at vejbetjene det østlige Skibby med en ny vej syd og øst om byen. I Skuldelev vil den forøgede trafik være meget begrænset og ikke udgøre en sikkerhedsmæssig risiko eller belaste boligerne med støj. Afstanden til erhvervsområdet, der ligger som nabo til det nye boligområde, skønnes at være stor nok til at undgå miljøkonflikter.

Både i Skuldelev og Skibby ligger den påtænkte boligudbygning på arealer, der er udlagt som kildepladszoner, dvs. områder omkring grundvandsboringer. I forbindelse med lokalplanlægningen vil kommunen sikre at der ikke placeres grundvandstruende funktioner på kildepladszonerne.