

Lokalplan 152 og kommuneplantillæg 001 for boligområde ved Mekongvej i Deltakvarteret, Vinge

Hvidbog - behandling af høringssvar

Hvad er en hvidbog?

En hvidbog er kommunens samlede behandling af hørings svar og indsigelser indgivet til en plan eller strategi, der har været sendt i offentlig høring. I den offentlige høringsperiode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til planen eller strategien.

Byrådet er ifølge planloven forpligtet til at gennemføre en høring af offentligheden inden vedtagelse af en række lovbestemte planer, herunder blandt andet lokalplaner, kommuneplanen og planstrategien. Byrådet kan også vælge at sende planer og strategier i høring, selvom det ikke er lovbestemt.

Formålet med at foretage en høring af offentligheden, forud for vedtagelsen af en plan eller strategi, er at inddrage offentligheden i planlægningen og give offentligheden mulighed for at få indflydelsen på planlægningen. Planloven stiller dog ikke krav om, at kommunen skal imødekomme indsigelserne. Høringsvarerne indgår i den videre politiske behandling af sagen, så den politiske beslutning bygger på et fuldt oplyst grundlag.

Hvidbogens opbygning

Hvidbogen er bygget op ud fra et skema. Hvidbogsskemaet indeholder en række for hvert hørings svar, der er indkommet i høringsperioden og 4 kolonner.

Første kolonne angiver afsenderen af hørings svaret med navn og adresse, hvis det er en privatperson, foreningsnavn, kommune, styrelse med mere, alt efter hvem, der har indgivet hørings svaret.

I anden kolonne er der udarbejdet et resume af hovedpointerne fra hørings svaret. Hver hovedpointe har sit eget punkt. Alle hørings svar, der er modtaget indenfor høringsperioden, vil endvidere indgå i deres fulde længde i den videre politiske behandling af sagen som et selvstændigt bilag.

Administrationens kommentarer til hovedpointerne fra hørings svaret fremgår af trede kolonne.

Fjerde kolonne angiver hvilke ændringer i planen eller strategien, som administrationens anbefaler, at hørings svaret giver anledning til.

Lokalplan 152 og kommuneplantillæg 001 for boligområde ved Mekongvej i Deltakvarteret, Vinge

Hvidbog - behandling af høringsvar

Afsender	Resumé af høringsvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
<p>1. Trine og Jonn Nolsøe, Okavangovej 44, 3600 Frederikssund 19. april 2022</p>	<p>1. A. Bygningshøjder Da vi købte vores grund var det oplyst, at der i Deltakvarteret og ved byggerier tæt på maksimalt skulle bygges i 2 etager. Så vi forstillede os vores udsigt fra vores grund, her ville vi kunne se over de to etager og hen på en by der skulle være høj i nærheden af stationen. Det ville se flot ud. Med den nye bygning vil vi ikke kunne se langt. Så dette er ikke det vi har købt ind på, og vi har derfor købt på et feltagtigt oplyst grundlag fra kommunens side. Vi vil derfor forslå, at der maksimalt bygges i 2 etager tæt på Deltakvarteret (Nord for Dalvejen).</p>	<p>1. A.A. Der er ikke tidligere vedtaget en lokalplan for størstedelen af nærværende område for lokalplan 152, der er således ikke tidligere fastsat bindende lokalplanbestemmelser om, hvilke højder der kan bygges hvor indenfor området. Planområdet ligger i det stationsnære kerneområde, der strækker sig 600 meter omkring Vinge Station. Konkret ligger planområdet ca. 300 m nordøst for stationen, hvorfor området skal have en høj udnyttelsesgrad, hvilket afspejles i etageantallet i planen.</p> <p>Størstedelen af Deltakvarteret, herunder lokalplan 152, ligger indenfor kommuneplanramme B 2.1. Den eksisterende kommuneplanramme sætter en max byggehøjde på 14 m og en max etagehøjde på 4 etager. Disse rammer har været fastsat for størstedelen af Deltakvarteret siden april 2015. Kommuneplantillæg 001 hæver max. byggehøjden med én etage - fra 4 etager til 5 etager for området for lokalplan 152.</p> <p>Okavangovej er en del af lokalplan 065 (vedtaget i april 2015). Indenfor lokalplan 065 er der fastsat bestemmelser om, at bebyggelse overvejende skal opføres i 2 etager.</p> <p>I lokalplan 065, der bl.a. gælder for Okavangovej, beskrives der kort i redegørelsen på s. 4-5, hvilke tanker politikerne på daværende tidspunkt gjorde sig for den videre udvikling syd for rækkehusene i Deltakvarteret.</p>	<p>1. A.A.A. Administrationen har fremlagt til politisk drøftelse og stillingtagen om de ønsker en gradvis nedskalering af byggehøjderne fra vest mod øst undersøgt nærmere.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>1. B. Vindgener Hvis man opholder sig i Vinge vil man erfare at det blæser ofte herude. Ved at bygningen er en lang karret bliver der en vindtunnel lige hen i mod os (Okavangovej 44) hvor den i forvejen typiske og meget kraftige vind fra vest vil blive forstærket. Vi håbede på at dette ville blive bedre når der med tiden blev bygget mere by, men nu får vi en vind tunnel der peger lige mod os. De huse på Okavangovej der nu har haver mod Dalvejen vil blive blæst godt igennem med det byggeri der er tegnet. Vi vil foreslå at der i stedet for bygges noget der er mere forskudt i forhold til hinanden, eller at der i enderne bygges indad, således at der køres ind til de nye huse fra Dalvejen i midten af bygge feltet.</p>	<p>Området ligger dog udenfor lokalplanen og er derfor ikke bindende. I redegørelsen står der følgende: <i>Syd for rækkehusbebyggelsen etableres en grøn kile med stiforbindelser og regnvandstraceer. Denne grønne kile danner overgang til et område, der ikke er medtaget i denne lokalplan, men hvor det på sigt er intentionen, at der skal bygges mere bymæssig bebyggelse langs Dalvejen. Dispositionsplanen for Deltakvarteret viser denne bebyggelse som karrebebyggelse i op til 4 etager.</i></p> <p>Det er således ikke nyt, at bebyggelsen indenfor lokalplan 152 bygges højere end bebyggelsen indenfor lokalplan 065.</p> <p>1. B.B. Lokalplanområdets udformning mellem spredningskorridoren mod nord, hvor der ikke må etableres bebyggelse, og Dalvejen mod syd bevirker at karré-/randbebyggelse mod Dalvejen er den oplagte byggeform i området. Den kommende bygherre skal i det videre arbejde konkretisere og bearbejde et projektforslag. Kommunen har i det kommende udbud for salg af området påpeget, at der bl.a. skal være fokus på at arbejde med at mindske vindpåvirkning i byrummet nord for den kommende bebyggelse. Den videre udvikling af byen vil også være med til at bryde vinden og vil skulle tage højde for vindforhold.</p>	<p>1. B.B.B. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>1. C. Hvad sælger Vinge? Fra Kommunens side blev der sagt, at Deltakvarteret skulle være det kvarter som skulle se flot ud og sælge resten af Vinge. Som det er nu kan man når man sidder i Toget se de forskellige byggerier og forskellige huse. Det samme gælder når man kører forbi på Dalvejen i bil eller på cykel. Dette vil blive ødelagt af det nye byggeri. Man vil kun kunne se den lange bygning hvilket bliver meget kedeligt at se på, og hvilket vil sælge Vinge dårligt.</p> <p>1. D. Vi syntes det burde omtænkes helt. Til forskudte boliger og ikke gå højere op end de fra starten lovede to etager – gør det indbydende og flot at beskue så det at køre igennem Vinge er en oplevelse og et sted man gerne vil bo.</p>	<p>1. C.C. Deltakvarteret er ét kvarter i byen Vinge. Den kommende udvikling vil således føje sig til Vingens byprofil. Byggeriet vil blive højere og tættere jo nærmere centrum man kommer. Området ligger som tidligere nævnt i det stationsnære kerneområde, hvorfor området skal have en høj udnyttelsesgrad, hvilket afspejles i etageantallet i planen. Den nord/syd gående kile i midten af lokalplanen er med til bl.a. at sikre en fortsat visuel forbindelse til spredningskorridoren og Deltakvarterets eksisterende bebyggelse fra Dalvejen.</p> <p>1. D.D. Se svar 1. A.A. – 1 C.C.</p>	<p>1. C.C.C. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>1. D.D.D. Se svar 1. A.A.A. – 1 C.C.C.</p>
<p>2. Grundejerforeningen Deltakvarteret 2. maj 2022</p>	<p>2. A. Bygningshøjder Foreningen er generelt uforstående overfor de foreslåede bygningshøjder, som er væsentlig højere end de tidligere bygningshøjder, som gennem årene har være tilkendegivet overfor foreningens medlemmer. Adskillige af foreningens medlemmer har følgelig indrettet deres boliger bl.a. i tillid til de af kommunen udmeldte bygningshøjder på "nabogrunden", og det er særdeles bekymrende for disse beboere, at kommunen nu agter ikke blot at tillade, men direkte kræve, væsentlige højere bygninger. Dette vil unægtelig forværre eventuelle indbliksgener m.v. i alle foreningens sydlige boliger. Hertil kommer, at adskillige af foreningens</p>	<p>2. A.A. Se svar 1. A.A. vedr. bygningshøjder.</p>	<p>2. A.A.A. Se svar 1. A.A.A. vedr. bygningshøjder.</p>

Afsender	Resumé af høringsvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>medlemmer har fået afslag på dispensation af overskridelse af "vores" lokalplans højdegrænseplan med ganske få cm - Det forekommer derfor stødende, at kommunen uden videre kan ændre de tidligere udmeldte bygningshøjder ved Mekongvej med hele etager. Foreningen foreslår dermed, dels at det maksimale etageantal sænkes, samt at den maksimale bygningshøjde tillige sænkes.</p> <p>2. B. Vindkorridor Idet navnlig vesten-vinden ikke møder mange hindringer på dens vej gennem området, har såvel Obvej, deltaet samt Okavangovej til tider karakter af vindkorridor. Med den foreslåede øst-vest vendte karre skaber kommunen blot endnu en vindkorridor. Vi skal derfor henstille til, at kommunen overvejer om noget af bebyggelsen kan placeres anderledes på grunden med henblik på at bryde vindens uhindrede forløb.</p> <p>2. C. Parkering Al erfaring gennem de seneste år viser, at beboerne - på trods af S-togstationen - har brug for mere end 1 bil. Det er dermed snarere reglen end undtagelsen, at beboerne mindst har 2 biler. Området har trods alt aktuelt ingen børneinstitution, ingen skole, ingen indkøbsmuligheder og ingen arbejdspladser, og medmindre alle disse ting kan nås via S-toget eller områdets ene buslinje, så har beboerne intet andet valg end at bruge bil. Det er derfor stærkt bekymrende, at kommunen alene planlægger 1 p-plads pr. boligenhed, dels</p>	<p>2. B.B. Se svar 1.B.B. vedr. vindgener.</p> <p>2. C.C. Jf. kommuneplan 2021's bestemmelser skal der i lokalplaner for de stationsnære områder i Vinge udlægges og anlægges inden ibrugtagning et parkeringsareal på 0,6 bil pr. etagebolig og 1 bil pr. øvrige boliger. Lokalplan 152 hæver således parkeringsnormen til 1 p-plads pr. bolig af hensyn til Vinges nuværende udviklingsstadie. Etableringen af lokale institutioner, indkøbsmuligheder, flere arbejdspladser mm vil være en naturlig del af den videre udvikling af byen Vinge. Lokalplanen har derudover også krav om 1 p-plads pr. 50 m² etageareal ved fællesfunktioner.</p> <p>Planområdets parkering ønskes i videst mulig udstrækning udformet som</p>	<p>2. B.B.B. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>2. C.C.C. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p>

Afsender	Resumé af høringsvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>idet dette erfaringsmæssigt ikke er tilstrækkeligt til at betjene beboernes eget parkeringsbehov, og dels idet dette slet ikke tager højde for gæsteparkering. Foreningen er dermed bekymret for, at disse udækkede parkeringsbehov vil blive dækket dels ved parkering langs Deltavej, Dalvejen, Mekongvej og inde på foreningens område.</p> <p>Uanset om en sænkning af etageantallet, jf. ovenfor, vil være til et lavere antal beboere, så henstiller foreningen til at p-normen hæves, eksempelvis til 1½ p-plads pr. boligenhed.</p> <p>2. D. Grønne fællesarealer</p> <p>Aktuelt er de grønne fællesarealer mellem stien langs det "lille" delta og byggefeltet langs Dalvejen delt mellem foreningen og den kommende grundejerforening, hvilket er særdeles u hensigtsmæssigt. Se illustration 1 nedenfor. Bemærk, at skelgrænsen mellem de to foreningers områder ikke er synlige "i marken", hvor det fremstår som et sammenhængende område.</p> <p>Dels eksisterer der ikke samme beplantningsplan for hele området, dels vil hver af grundejerforeningerne vedligeholde deres arealer på forskellige tidspunkter og efter forskellige principper, og dels vil grundejerforeningerne ikke kunne skelne mellem de to områder, idet der ikke eksisterer nogen objektiv adskillelse.</p> <p>Foreningen har tidligere foreslået, at hele dette grønne areal syd for den eksisterende sti overgår til den kommende grundejerforening, således at stien fungerer som den naturlige, konstaterbare og objektive adskillelse mellem</p>	<p>løsninger i konstruktion for at fremme grønne byrum i Deltakvarteret. Der er dog også mulighed for at etablere parkering på terræn.</p> <p>Der er fastsat bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er anlagt parkering.</p> <p>2. D.D.</p> <p>Beplantning, belysning, fællesanlæg og stier inden for grundejerforeningens område skal driftes og vedligeholdes af grundejerforeningen jf. bestemmelserne i både lokalplan 152 og 065. I har som grundejerforening derfor hele tiden haft ansvaret for at drifte en del af spredningskorridoren inden for jeres grundejerforeningsområde. Lokalplan 152 ændrer således ikke dette forhold. Begge lokalplaner åbner mulighed for at grundejerforeningerne kan samarbejde omkring drift af arealer m.v., hvis dette findes fordelagtigt.</p>	<p>2. D.D.D.</p> <p>Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	grundejerforeningerne. Dette forslag genfremsættes hermed.		
<p>3. Adressebeskyttet borger i Deltakvarteret, 3600 Frederikssund</p> <p>3. maj 2022</p>	<p>3. A. Bygningshøjder</p> <p>Vi er som beboer og naboer til byggeriet, generelt uforstående overfor de foreslåede bygningshøjder, som er væsentlig højere end de tidligere bygningshøjder, som er tilkendegivet overfor os som beboere i området gennem årene. Ydermere hvorfor er der ikke blevet lyttet på os, ud fra alle de tidligere fremlagt indsigelser/ønsker på diverse møder, hvor både kommunen, borgmesteren og byrådsmedlemmer har været tilstede og hørt vores indsigelser og begrundelser.</p> <p>Vi har som Beboer i Deltakvarteret købt grund og indrettet vores huse bl.a. i tillid til de af kommunen udmeldte bygningshøjder på "nabogrunden", og det er særdeles bekymrende for os som Beboer/ Naboer, at kommunen nu agter ikke blot at tillade, men direkte kræve, væsentlige højere bygninger (4-5 etager). Dette vil unægtelig forværre eventuelle indbliksgener, huspriser og forringelsen af muligheden for et hussalg når byggeriet står færdigt m.m.</p> <p>Det forekommer også stødende, at kommunen uden videre kan ændre de tidligere udmeldte bygningshøjder ved Mekongvej med flere etagehøjder, samt at der med etagehøjden kun tages højde for naturen, ved Tvind Mosen (Der bygges ved Tvind mosen kun i 2 etager). Naboen i mod øst på Mekongvej, er ejer af landbrugsjord med natur og dyr. Så det er meget uforståeligt for os, at kommunen forskelsbehandler området øst for Mekongvej og Tvind Mose området så forskelligt.</p>	<p>3. A.A.</p> <p>Se svar 1. A.A. vedr. bygningshøjder.</p> <p>Det kan uddybende tilføjes, at både lokalplan 139 og lokalplan 152 har taget højde for den beskyttede natur og de bilag IV arter der lever i og omkring Tvinsmosen. Tvinsmosen er udpeget som beskyttet natur og der lever flere bilag IV arter i og omkring Tvinsmosen som planlægningen skal tage hensyn til.</p> <p>Arealet øst for Mekongvej er, ligesom lokalplan 152, ikke udpeget til beskyttet natur og vil kunne byudvikles under hensyntagen til bilag IV arterne.</p> <p>I lokalplan 139 er der redegjort for, at Tvinsmosen og de tilstødende arealer er yngle- og rasteområde for spidssnudet frø og stor vandsalamander, der er beskyttet iht. Habitatdirektivet. Lokalplan 139 indeholder derfor en række tiltag, der beskytter og styrker levestedsbetingelserne for de bilag IV arter, der lever i og omkring mosen. Således er bebyggelsens omfang/skala i lokalplan 139 eksempelvis fastlagt under hensyntagen til det tætte naboskab til mosen. Det betyder bl.a., at bebyggelsen er lavere og har en mere åben struktur mod mosen og spredningskorridor - tiltag, der kan medvirke til at afbøde skyggevirkning og anden direkte påvirkning fra de nye boligbebyggelser.</p> <p>Lokalplan 152 tager ligeledes hensyn til de bilag IV arter der lever i tilknytning til Tvinsmosen, således sikres bl.a. spredningskorridoren, der har til formål at beskytte og styrke levestedsbetingelserne for de bilag IV arter, der lever omkring Tvinsmosen, og deres mulighed for at bevæge sig mellem mosen og naturarealerne i det åbne land øst for Deltakvarteret.</p>	<p>3. A.A.A.</p> <p>Se svar 1. A.A.A. vedr. bygningshøjder.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>Mekongvej området skal have 4 etagebyggeri og Tvind Mosen kun 2 etagebyggeri, hvorfor denne forskelsbehandling af de to områder, når de begge støder op imod naturområder?</p> <p>Vi som Naboer foreslår dermed, dels at det maksimale etageantal sænkes, samt at den maksimale bygningshøjde tillige sænkes, og imod Mekongvej til det samme etagehøjde som imod Tvind mosen holdes på max 2 etager.</p> <p>3. B. Vindkorridor</p> <p>Idet navnlig vestenvinden ikke møder mange hindringer på dens vej gennem området, har såvel Obvej, deltaet samt Okavangovej til tider karakter af vindkorridor.</p> <p>Med den foreslåede øst-vest vendte karre skaber kommunen blot endnu en vindkorridor. Vi skal derfor henstille til, at kommunen overvejer om noget af bebyggelsen kan placeres anderledes på grunden med henblik på at bryde vindens uhindrede forløb.</p> <p>3. C. Parkering og hastighed</p> <p>Al erfaring gennem de seneste år viser, at beboerne - på trods af S-togstationen - har brug for 2+ biler. Det er dermed snarere reglen end undtagelsen, at beboerne mindst har 2+ biler. Området har trods alt aktuelt ingen børneinstitution, ingen skole, ingen indkøbsmuligheder og ingen arbejdspladser, og medmindre alle disse ting kan nås via S-toget eller områdets ene buslinje, så har beboerne intet andet valg end at bruge bil.</p> <p>Det er derfor stærkt bekymrende, at kommunen alene planlægger 1 p-plads pr. boligenhed, dels</p>	<p>3. B.B.</p> <p>Se svar 1. B.B. vedr. vindgener.</p> <p>3. C.C.</p> <p>Se svar 2. C.C. vedr. parkering.</p> <p>Den kommende interne fordelingsvej skal udformes efter 'Shared Space'-princippet. Der stilles derfor krav om hastighedsdæmpning, så vejen ikke indbyder til gennemkørsel, men udelukkende til afvikling af den interne trafik. Vejen skal således hastighedsdæmpes ved indpasning af fx bump, chikane o.lign..</p> <p>'Shared Space'-princippet stræber efter at skabe velfungerende og multifunktionelle byrum, hvor alle trafikantgrupper og byrumsfunktioner er ligeværdige og i balance. Hensigten er, at alle trafikantgrupper</p>	<p>3. B.B.B.</p> <p>Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>3. C.C.C.</p> <p>Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>idet dette erfaringsmæssigt ikke er tilstrækkeligt til at betjene beboernes eget parkeringsbehov, og dels idet dette slet ikke tager højde for gæsteparkering, som vi i dag oplever giver grund for de mest mærkelige parkeringsideer. Vi som beboer og naboer i området, er dermed bekymret for, at disse udækkede parkeringsbehov vil blive dækket dels ved parkering langs Deltavej, Dalvejen, Mekongvej og inde på foreningens område. Uanset om en sænkning af etageantallet, jf. ovenfor, vil være til et lavere antal beboere, så henstiller foreningen til at p-normen hæves, eksempelvis til min 1,75 p-plads pr. boligenhed.</p> <p>Hastigheden og gennemkørsel i området er ligeledes et stort problem, som vi tidligere har anfægtet overfor både kommunen og diverse politikere. Vi ønsker her at begrænse muligheden for gennemkørsel fra Mekongvej til Deltavejen, ved ikke at etablerer en indkørsel ved Mekongvej.</p> <p>Ved byggeriets planlægning, bør der tages højde for vendeplads til den nye bebyggelse, så gennemkørslen undgås og der ved opnås en hastighedssænkende færdsel i området, hvor Shared Space er en stor del af området.</p> <p>3. D. Vi har om nogen i Vinge, været en fast del af medie cirkuset, da der var modvind omkring forholdene i udviklingen. Vi har ALTID været loyale og udtalt os i positive vendinger. Vi kan dog IKKE blive ved med at bevare den gode tone overfor div. medier såfremt kommunen tilsidesætter vores hørings svar. Tværtimod vil vi tage kontakt til vores</p>	<p>integreres og færdes på samme areal, hvilket stiller krav til lav hastighed.</p> <p>3. D.D. Forholdet om medier bliver ikke håndteret i forbindelse med lokalplanforslaget, da det ikke er relevant for den fysiske planlægning som lokalplanen forholder sig til, jf. intentionerne i Planloven.</p>	<p>3. D.D.D. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>forbindelser i medierne og informere dem om at der nu kommer nye ændringer i forhold til højdeplanerne på udstykningstidspunktet og for os på købstidspunktet, hvilket vi som beboere i deltakvarteret er dybt utilfredse med og ikke vil finde os i.</p> <p>Håber på forståelse og derved, at vi fortsat kan have vores positive tro på projekt Vinge og ikke mindst det kommende projekt Vinge C. Husk at Vinge, deltakvarteret ikke er en del af centrum (Vinge C), da Vinge C først starter syd for dalvejen.</p>		