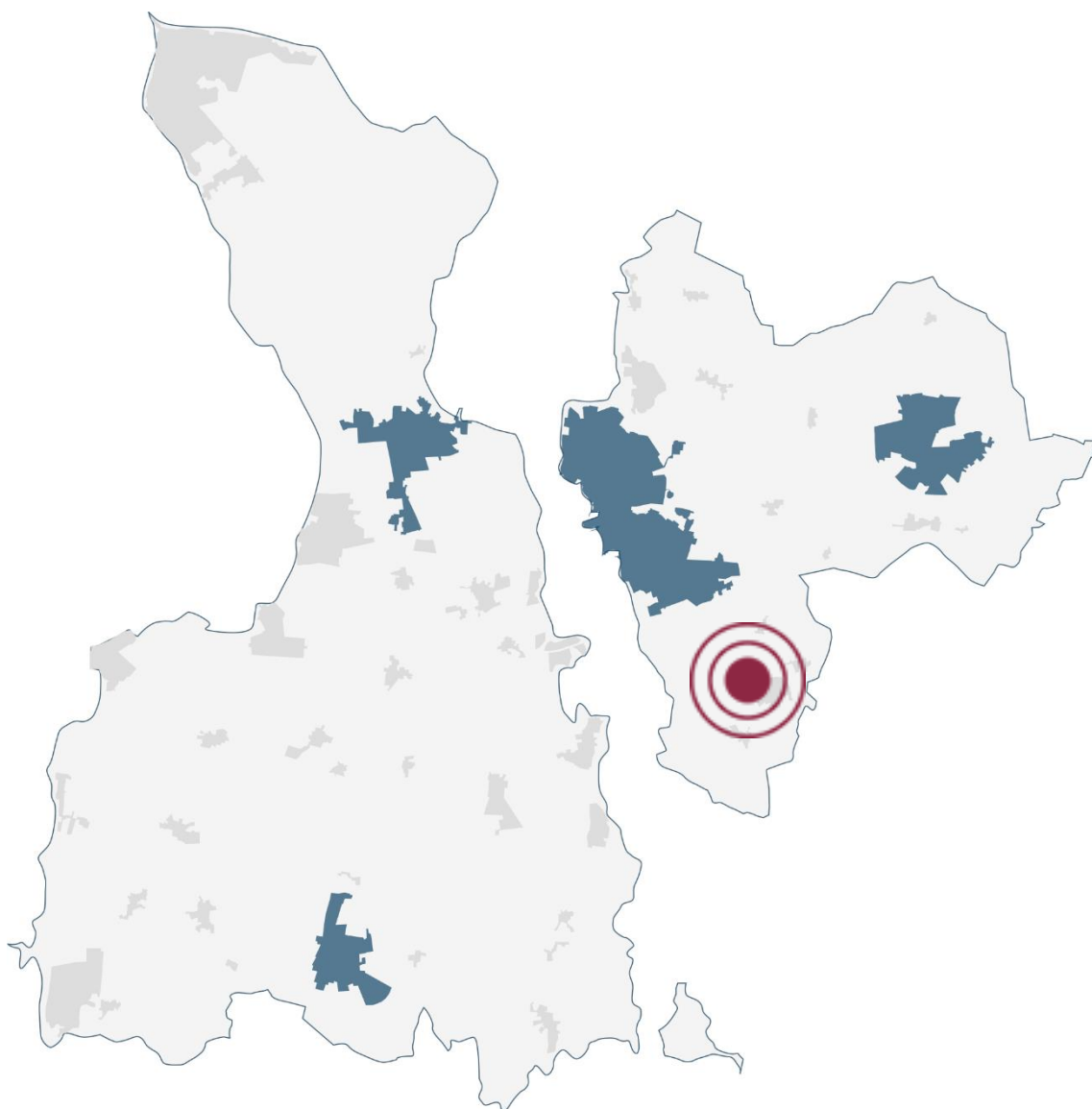


TILLÆG 005 TIL KOMMUNEPLAN 2021-2033

Boliger i det sydlige Vinge

FORSLAG I HØRING FRA DEN XX TIL DEN YY



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Indhold

Redegørelse

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET	3
FORMÅLET MED KOMMUNEPLANTILLÆGGET.....	3
BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD	3
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	3
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	4

Bestemmelser

PLANNAVN	5
PLANDISTRIKT	5
RAMMENAVN	5
GENEREL ANVENDELSE	5
ANVENDELSE SPECIFIK	5
FREMTIDIG ZONESTATUS	5
ZONESTATUS	5
BEBYGGELSESPROCENT	5
MAKSIMALT ANTAL ETAGER	5
MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE	5
RAMMEOMRÅDETS ANVENDELSE	5
NOTAT	5
LOKALPLAN I OMRÅDET.....	5

Redegørelse

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning om at bygge boliger på et areal syd for Fællesmagasinet og nord for Store Rørbæk. Området ønskes udviklet til et blandet byområde med mulighed for etablering af boligbebyggelse i 2 til 3 etager.

FORMÅLET MED KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Formålet med tillægget er at ophæve kommuneplanens rækkefølgebestemmelse for det pågældende område.

Området er i Frederikssund Kommuneplan 2021-2033 beliggende indenfor et rækkefølgebelagt areal, hvor byudviklingen først bliver frigivet i anden halvdel af kommuneplanperioden, dvs. 2027 - 2033.

Kommuneplantillægget ændrer tidsperspektivet for udvikling af området fra sidste halvdel af kommuneplanperioden, til udvikling igennem hele kommuneplanperioden.

En afvigelse fra rækkefølgeplanen kræver et kommuneplantillæg. Det blev besluttet, at ændringen skulle gennemføres med en forhøring og indkaldelse af ideer og forslag.

Forhøringen blev gennemført med en 2 ugers høringsperiode og et orienteringsmøde, der ikke resulterede i indsigelser eller ændringsforslag til planen.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Området omfatter del af matrikel 15a og den nordøstlige del af matrikel 6c, St. Rørbæk By, Snostrup.

Området ligger umiddelbart syd for Fællesmagasinet og nord for St. Rørbæk.

Eksisterende forhold

Området henligger som ubebygget landbrugsjord.

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. 1157 af 01/07/2020 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der kan endvidere ikke gives tilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Det vurderes at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Vandområdeplaner

Området er beliggende i et område med særlig drikkevandsinteresse, samt i indvindingsopland uden for OSD til Marbæk Vandværk.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Spildevandsplanen og skal separatkloakeres. Læs mere om Spildevandsplanen på kommunens hjemmeside www.frederikssund.dk.

Fingerplanen

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

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse landsplandirektivet for hovedstadsområdets udvikling.

Kommuneplan ramme

Området er omfattet af kommuneplanramme BB 2.2, men udgør ikke det fulde rammeområde.

Samtidig med udarbejdelse af dette tillæg, udarbejdes lokalplan 145 for boliger i det sydlige Vinge.

Med vedtagelse af kommuneplantillæg 005 vil lokalplan 145 være i overensstemmelse med gældende kommuneplan. Lokalplanområdet vil ikke være omfattet af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Miljøvurdering

Da lokalplanen 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 rammen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering. Begrundelsen for afgørelsen er følgende:

Rammeområdet er beliggende i et område med særlig drikkevandsinteresse, samt i indvindingsopland uden for OSD til Marbæk Vandværk.

Der er ikke registreret § 3-beskyttet natur inden for området, og der er ikke registreret forekomst af nogen fredede eller beskyttede arter, jf. Habitatdirektivet.

Rammeområdet har hidtil været intensivt dyrket landbrugsareal, som ikke rummer oplagte yngle- eller rasteområder for padder.

Der skal ikke fældes træer, som kunne være levesteder for flagermus.

Rammeområdet ligger ca. 2,4 km øst for nærmeste Natura 2000-område.

Omdannelsen fra intensivt dyrket markareal til boliger med en bæredygtig profil indebærer, at påvirkningerne forventes af være af mindre 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 lokalplan.

Bestemmelser

Kommuneplantillæg 005 viderefører de eksisterende rammer – både bestemmelser og afgrænsninger - for det berørte rammeområde BB 2.2 'Blandet byområde Vinge Syd'. Afgrænsningen af rammeområderne ses på kortbilag 1.

Området omfatter dele af matrikelnumrene 6c og 15a, St. Rørbæk By, Snostrup.

Områdets rammebestemmelser videreføres.

PLANNAVN

Blandet byområde i det sydlige Vinge

PLANDISTRIKT

2. Vinge

RAMMENAVN

BB 2.2 Blandet byområde Vinge Syd

GENEREL ANVENDELSE

Blandet bolig, erhverv og serviceforsyning

ANVENDELSE SPECIFIK

Boligområde
Erhvervsområde
Serviceforsyning

FREMTIDIG ZONESTATUS

Byzone

ZONESTATUS

Landzone

BEBYGGELSESPROCENT

-

MAKSIMALT ANTAL ETAGER

-

MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE

-

RAMMEOMRÅDETS ANVENDELSE

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.

LOKALPLAN I OMRÅDET

Lokalplan 145 – Boliger i det sydlige Vinge er udarbejdet parallelt med kommuneplantillæg 005 – Boliger i Vinge Syd.

VEDTAGELSE

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

Tina Tving Stauning, Borgmester /
Torben Kjærgaard, Kommunaldirektør

Kortbilag 1

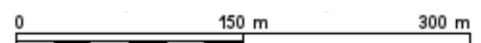


KORTBILAG 1

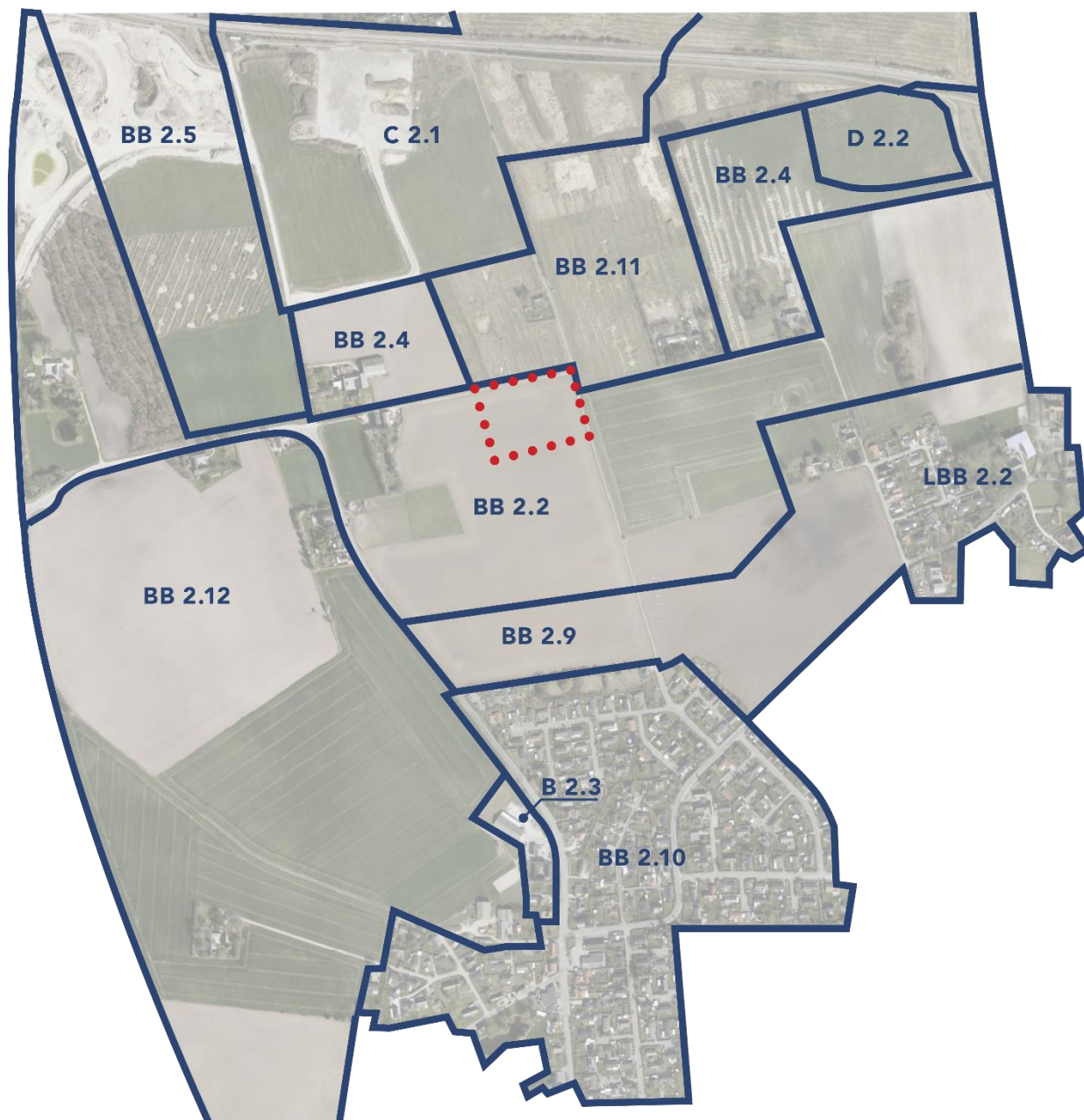
SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanområde, Lokalplan 145
- Eksisterende rammeområde
- BB 2.2** Kommuneplanramme nr., eksisterende

Skala 1:5.000



Kortbilag 2

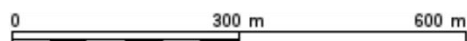


KORTBILAG 2

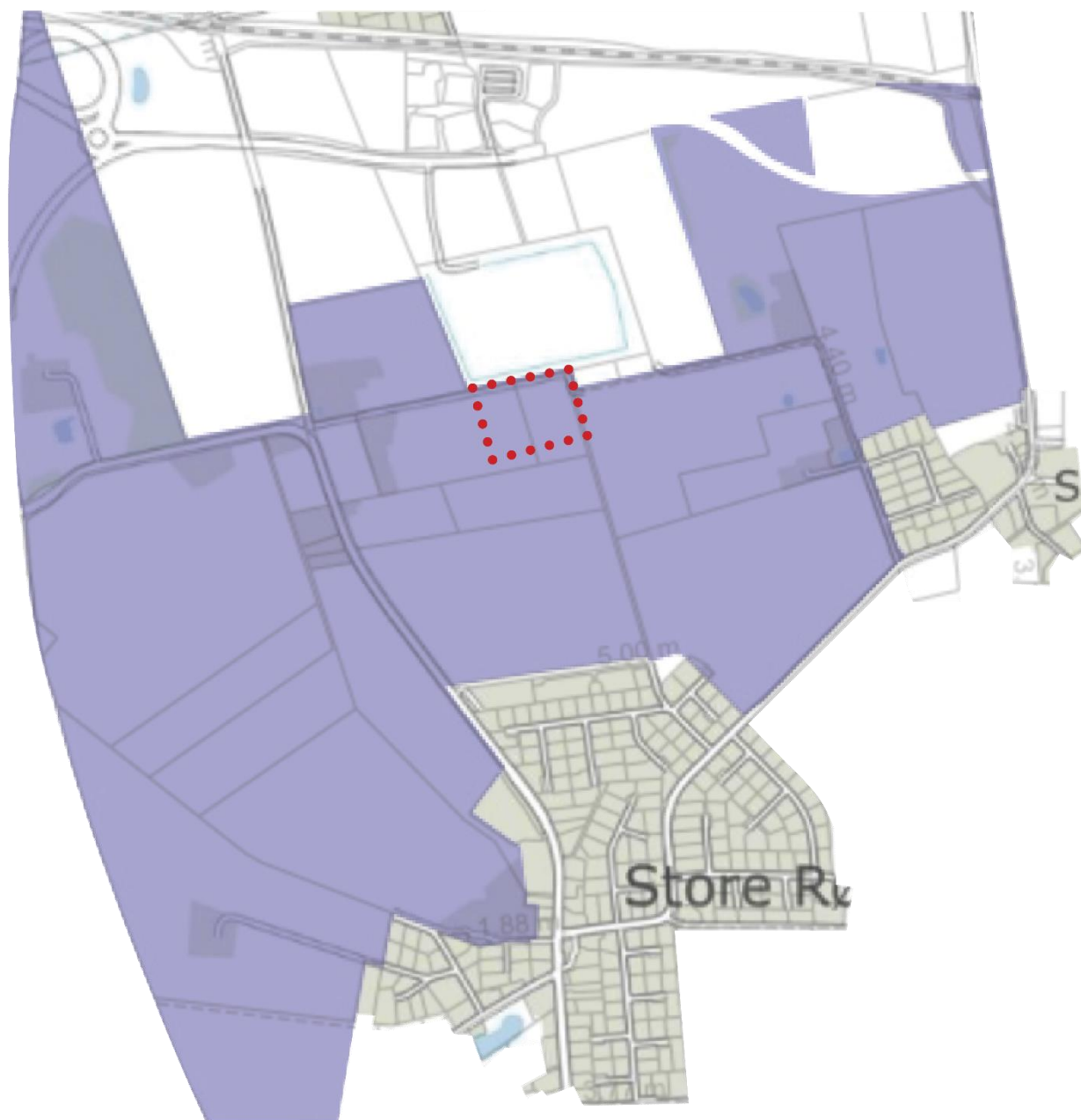
SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanområde, Lokalplan 145
- Eksisterende rammeområde
- BB 2.2** Kommuneplanramme nr., eksisterende

Skala 1:10.000



Kortbilag 3



KORTBILAG 3

SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanområde, Lokalplan 145
- Sidste halvdel af kommuneplanperioden
- Udviklingsområder

Skala 1:10.000

