

Plan og tekniks møde den 21. juni 2023

Ekstraordinært møde, Mødelokale F 1 kl. 13.55

Referat

121 - Godkendelse af dagsorden

Historik

Beslutning fra Plan og teknik, 20. juni 2023, pkt. 117:

Godkendt.

Beslutning

Godkendt.

122 - Beslutning om vedtagelse af lokalplan 160 og kommuneplantillæg 009 for boliger i Bakkekvarteret i Vinge

Resume

Plan og teknik skal beslutte, om et kommuneplantillæg og en lokalplan skal vedtages, så der kan bygges mellem 200-250 nye boliger i Bakkekvarteret i Vinge. Boligerne vil blive opført som etageboliger og rækkehuse. Etageboligerne vil blive opført i 3-5 etager på den nordlige del af området mod Vinge Boulevard, mens rækkehuse vil blive opført i 1-2 etager i den sydlige del af området ned mod landsbyen Snostrup.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Plan og teknik over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Vedtage kommuneplantillæg 009 og lokalplan 160 for boliger for Bakkekvarteret i Vinge.

Historik

Beslutning fra Plan og teknik, 31. maj 2023, pkt. 89:

Jørgen Bech (V) stillede forslag om at imødekomme grundejerforeningens forslag om reduktion af antallet af bygninger tæt på den bevaringsværdige landsby.

For stemte: Jørgen Bech (V) og John Schmidt Andersen (V).

Imod stemte: Kirsten Weiland (N), Michael Tøgersen (I), Lars Jepsen (A) og Anne-Lise Kuhre (A).

Ændringsforslaget blev forkastet.

Administrationens indstilling blev bragt til afstemning.

For stemte: Kirsten Weiland (N), Michael Tøgersen (I), Lars Jepsen (A) og Anne-Lise Kuhre (A).

Imod stemte: Jørgen Bech (V) og John Schmidt Andersen (V).

Administrationens indstilling anbefales.

Administrationen skal gå i dialog med bygherre om mulighed for reduktion i antallet af boliger for at imødekomme grundejerforeningens forslag, inden Økonomiudvalgets behandling af sagen.

Fraværende:

Kenneth Jensen (A)

Beslutning fra Økonomiudvalget, 14. juni 2023, pkt. 142:

Sagen sendes retur til fornyet behandling i Plan og teknik og i Økonomiudvalget på ekstraordinære møder i uge 25.

Fraværende:

Anna Poulsen (F)

Poul Erik Skov Christensen (A).

Beslutning fra Plan og teknik, 20. juni 2023, pkt. 118:

Udsat.

Beslutning

Anbefales, idet offentlighedens adgang sikres indenfor respektzonen.

Sagsfremstilling

Lokalplan

Ikano, der er Ikeas ejendomsselskab, har købt et areal af kommunen umiddelbart nord for Snostrup, hvor de vil bygge boliger. De foreslår, at der bygges etageboliger op mod Vinge Boulevard og rækkehuse mod syd ned mod Snostrup. Ambitionerne er store så vidt angår bebyggelsesplan, materialer, bæredygtighed og arkitektur, hvilket passer fint ind i kommunens målsætninger for udbygningen af Vinge.

Lokalplanen, der er udarbejdet i tæt samarbejde med Ikano, signalerer et ønske om kvalitet. Udover muligheden for at opføre boliger skal planen sikre veldisponerede opholdsarealer, der har en tæt sammenhæng med § 3 området, Præstemosen. Der skal også sikres gode forbindelser til naturen og Det Grønne Hjerte. Et markant element i den grønne struktur er 3 grønne "kiler", der trækkes ind i området fra øst ned mod Præstemosen. Udover at sikre den overordnede disponering af området, stilles der med lokalplanen krav til byggeriets placering, materialer og arkitektur, parkering, vej- og stiføring, beplantning samt overkørsler til Boulevarden og Snostrupvej.

Mindre justeringer af bebyggelsesplanen har været under overvejelse. For det første er muligheden for at etablere skråparkering frem for vinkelret parkering, blevet vurderet. Konklusionen er, at der ikke er tilstrækkeligt plads, hvis parkeringsnormen samtidigt skal overholdes. For det andet er blevet vurderet, om det er muligt at give den sydlige overkørsel til området fra Snostrupvej en mere nordlig placering. Konklusionen er, at en omplacering af overkørslen er mulig, men at det vil indebære en uhensigtsmæssig omstrukturering af hele det sydlige delområde. Det gennemgående princip for boligernes og parkeringsarealernes organisering vil blive brudt. En ændring administrationen ikke kan anbefale.

For at realisere projektet, som lokalplanen muliggør, skal regnvandsbassin B 308-2 anlægges. Ved etableringen af bassinet skal det sikres, at der fortsat tilføres tilstrækkelig vand til den § 3 beskyttede Præstemose og søer, hvorfor Frederikssund Kommune er i dialog med Novafofos om at sikre de rette løsninger hertil. Dette arbejde skal være løst, inden der kan bygges i området og dette arbejde vil fortsætte også efter lokalplanens vedtagelse.

Kommuneplantillæg for at påbegynde udvikling før 2027

Området er i kommuneplan beliggende indenfor et rækkefølgebelagt areal, hvor byudviklingen først kan ske i anden halvdel af kommuneplanperioden, dvs. 2027 - 2033. Afvigelser fra rækkefølgeplanen, der er en del af kommuneplanens hovedstruktur, kræver et kommuneplantillæg. Tillægget indebærer ikke andre ændringer af kommuneplanen.

Supplerende sagsfremstilling til mødet i Økonomiudvalget d. 14. juni 2023:

Administrationen har været i dialog med bygherre, der ikke kan imødekomme ønsket om at reducere i antallet af boliger mod Snostrup.

Supplerende sagsfremstilling til mødet i Plan og teknik d. 20. juni 2023:

Økonomiudvalget har sendt sagen retur til fornyet behandling i Plan og teknik.

Økonomiudvalget ønsker at få yderligere belyst, at der sikres en god overgang mellem ny bebyggelse i Vinge og landsbyen Snostrup, så udviklingen sker i respekt for landsbyen. Der ønskes særligt redegjort for, om overgangen til Snostrup er i overensstemmelse med tidligere beslutninger. Sagen er suppleret med yderligere oplysninger samt med et kortbilag, der viser bufferzone mellem Ikano og Snostrup. Derudover er oversigtskortet på side 4 i lokalplanens redegørelse erstattet af et nyt kort.

Udviklingsplan 2021 Fremtidens Vinge – en strategisk tilgang

Byrådet vedtog i august 2021 en udviklingsplan for Vinge (vedlagt som bilag), der erstatter de tidligere strategiske planer.

I Udviklingsplanen lægges der vægt på, at der er en grøn buffer mod syd, så der er en respektafstand til landsbyerne: "Det grønne hjerte fastlægges i areal, men landskabskorridorerne bliver bredere. Samtidigt forlænges det grønne hjerte, så det kan fungere som et grønt hængsel, der bringer det naturskønne landskab tæt på landsbyerne Store Rørbæk og Snostrup. Der indarbejdes en grøn buffer på 50 - 100 meter mod Vinges sydlige grænse, der fungerer som respektafstand til landsbyerne", side 17 i Udviklingsplanen.

Udviklingsplanen er en strategisk plan med visioner. Den indeholder overordnede strategiske principper, som ikke er bindende for kommune eller borgere, men som gennem lokalplanlægning skal omsættes til handling.

Lokalplanens princip for afgrænsning mod Snostrup

- Det er ved igangsættelse af lokalplan 160 den 7. juni 2022 fremhævet, at 'Bebyggelsen placeres med afstand til Snostrup'
- I lokalplanen 160 for Bakkekvarteret stilles der krav om minimum 30 m afstand til Snostrup for at sikre en grøn overgang mellem de eksisterende boliger. Der er fastlagt en byggelinje, der flugter med facaden på de sydligste huse i lokalplanen. Det betyder, at der ikke må bygges tættere på Snostrup, end som bygningerne er placeret på kortbilaget.
- Arealet umiddelbart syd for lokalplanområdet er registreret som kirkejord, og vil ikke kunne bebygges. Det vil derfor i praksis understrege afstanden mellem nye og eksisterende boligområder.
- Af kortbilaget - "Bufferzone mellem Ikano og Snostrup" - fremgår, at der bliver en afstand på minimum 50 meter mellem selve boligerne i det nye kvarter til beboelsesejendomme i Snostrup, hvor der ikke må bygges. Snostrup Kirke er tætteste bebyggelse og ligger 40 meter fra nye boliger. Kirkens placering på det højeste sted i området betyder, at den ikke vil blive påvirket negativt af étplansboliger, der ydermere ligger tilbagetrukket fra vejen.
- Princippet om 30 meters afstand er også brugt i Lokalplan 153 for Søkvarteret og Solsikken i Vinge, som bl.a. omfatter Tiny Houses, og som ligeledes grænser op til Snostrup. Denne lokalplan blev vedtaget af byrådet 1. marts 2023.
- Det er i lokalplan 160 sikret, at bebyggelsen trapper ned mod Snostrup fra op til 5 etager mod Vinge Boulevard til én etage og dermed en mere åben bebyggelse mod syd.
- Bebyggelsen nærmest Snostrup er efter høringsperioden reduceret fra to etager til én etage.
- Lokalplan 160 grænser mod vest op til Præstemosen. Det har været et vigtigt planlægningsmæssigt hensyn, at planen understøtter Præstemosen med grønne strøg mod mosen. Derfor er det prioriteret at udlægge grønne kiler mod mosen.

Administrationens vurdering

Administrationens samlede vurdering af lokalplan 160 er, at der med en afstand på 50 meter til nærmeste boligenhed, hvor der ikke må bygges, og med den foreslåede nedtrapning i højden mod Snostrup, skabes en tydelig grænse mellem det nye og det gamle. Administrationen vurderer dermed, at principperne i Udviklingsplan 2021 er overholdt.

Supplerende sagsfremstilling til mødet i Plan og teknik d. 21. juni 2023:

For at tydeliggøre afstanden mellem ny bebyggelse i Vinge og Snostrup landsby er der indarbejdet en respektlinje, som vist på kortbilag - Kort forslag til respektlinje med Snostrup, Lokalplan 160. Syd for respektlinjen må der ikke opføres byggeri.

Respektlinjen sikrer at:

- Bebyggelse mod Snostrup rykkes mod nord, så den grønne buffer mod Snostrup øges.

- Bygherre får mulighed for at indrette en del af den byggefrie zone til parkering, dog fortsat udelukkende indenfor delområde B2.

De ændringer, der foretages ved at reducere byggemuligheder mod syd, kan betyde en fortætning i de øvrige områder, der kan bebygges. Bebyggelsesprocenten for delområde B er max 40 procent. Boliger må opføres i 1-2 etager og maksimalt 8,5 meter.

Boliger i første række mod Snostrup opføres i max én etage.

Der vil blive tilføjet en bestemmelse om respektlinje i lokalplan inden offentliggørelse. Derudover vil lokalplanen blive konsekvensrettet i forhold til de ændringer, der vedtages.

Inddragelse

Planforslagene har været fremlagt i offentlig høring i 4 uger i perioden fra den 11. april 2023 til den 9. maj 2023.

I høringsperioden er der modtaget 2 høringssvar, et fra Snostrup Grundejerforening og et fra grundejere fra Snostrup.

Høringssvarene fra grundejerforeningen omhandler primært spørgsmålet om påvirkningen af det planlagte byggeri i forhold til Snostrup Landsby og Snostrup Kirke. Administrationen anbefaler, at der indarbejdes en bestemmelse, som fastlægger, at de 3 sydligste rækkehuslænger maksimalt må opføres i 1 etage. Desuden anbefaler administrationen, at den sydlige områdeafgrænsning af delområde B2 får status af en byggelinje. Det vil sikre grundejerne i Snostrup, at der på ingen måde kommer huse syd for byggelinjen.

Grundejerne er bekymrede for den øgede trafiks påvirkning af landsbymiljøet. Administrationen er indstillet på at gennemføre løbende trafiktællinger, som kan afdække eventuelle problemer, så der kan gennemføres mulige afhjælpende tiltag. I forhold til hastigheden, så er kommunen i gang med at undersøge om hastigheden gennem St. Rørbæk kan nedsættes til 40 km/t.

Høringssvarene er gennemgået i en hvidbog, som er vedlagt som bilag.

Økonomi

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

- Lokalplan 160 for boliger i Bakkekvarteret i Vinge 19_06_23
- Tillæg 009 til kommuneplan 2021-2033

- Høringssvar Snostrup Grundejerforening
- Høringssvar fra Flemming og Zoete
- Hvidbog LP160 og KPT009
- Oversigtskort Lokalplan 160
- Supplerende bilag - Bufferzone mellem Ikano og Snostrup
- Supplerende bilag - Vinge Udviklingsplan 2021 - endeligt udkast
- Supplerende bilag: Kort, overgang til Snostrup - forslag til ændret afgrænsning af delområde (d. 21. juni 2023)
- Supplerende bilag - Kort forslag til respektlinje mod Snostrup lokalplan 160 (d. 21. juni 2023)

123 _ Underskrifter

Historik

Beslutning fra Plan og teknik, 20. juni 2023, pkt. 120:

.

Beslutning

.

Sagsfremstilling

Dette punkt erstatter det fysiske underskriftark.

Når der trykkes "Godkendt" svarer det til, at underskriftarket er underskrevet.