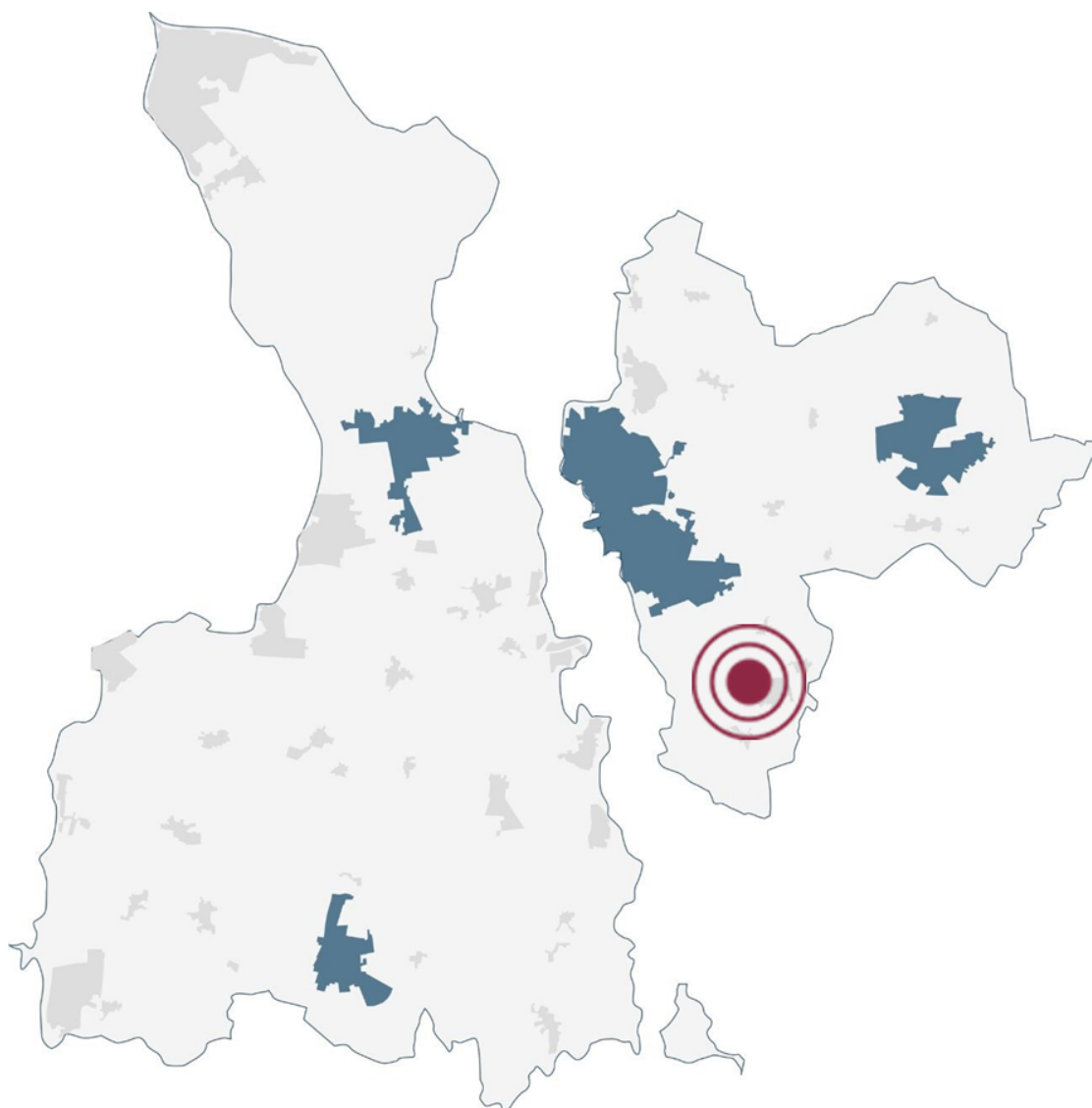


TILLÆG 005 TIL KOMMUNEPLAN 2021-2033

Boliger i Engkvarteret i Vinge

FORSLAG I HØRING FRA DEN 5. DECEMBER 2022
TIL DEN 9. JANUAR 2023.



Indhold

Redegørelse

| | |
|---|---|
| BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET | 3 |
| FORMÅLET MED KOMMUNEPLANTILLÆGGET | 3 |
| BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD | 3 |
| FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING | 3 |
| MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER..... | 5 |

Bestemmelser

| | |
|--------------------------------|---|
| PLANDISTRIKT | 6 |
| RAMMENAVN | 6 |
| GENEREL ANVENDELSE | 6 |
| ANVENDELSE SPECIFIK | 6 |
| FREMTIDIG ZONESTATUS | 6 |
| ZONESTATUS | 6 |
| BEBYGGELSESPROCENT | 6 |
| MAKSIMALT ANTAL ETAGER | 6 |
| MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE..... | 6 |
| RAMMEOMRÅDETS ANVENDELSE | 6 |

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.

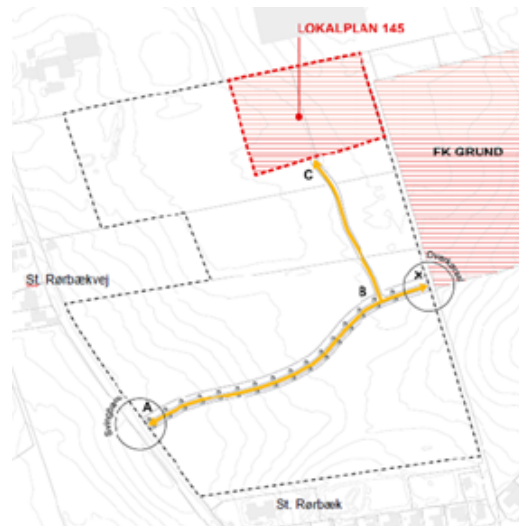
Eksisterende forhold

Området henligger som ubebygget landbrugsjord.

Udbygningsaftale

Med en udbygningsaftale kan en grundejer efter aftale med kommunen helt eller delvis udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastruktur anlæg, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen. Udbygningsaftaler udarbejdes på grundlag af Planlovens § 21b.

På opfordring fra ejeren af lokalplanområdet er der blevet udarbejdet et forslag til en udbygningsaftale, hvor formålet er at få anlagt en ny vej, som angivet på oversigtskortet. Vejen vil give grundejeren mulighed for at forbinde det kommende boligområde (lokalplanområde 145) med Store Rørbækvej. Desuden vil kommunen med den nye vej få mulighed for at tilgå en ny kommunal udstykning mod øst (FK grund).



Anlægget vil komme til at bestå af en svingbane på St. Rørbækvej samt en vej og en sti mellem de 2 cirkelslag.

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 rastekområder 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

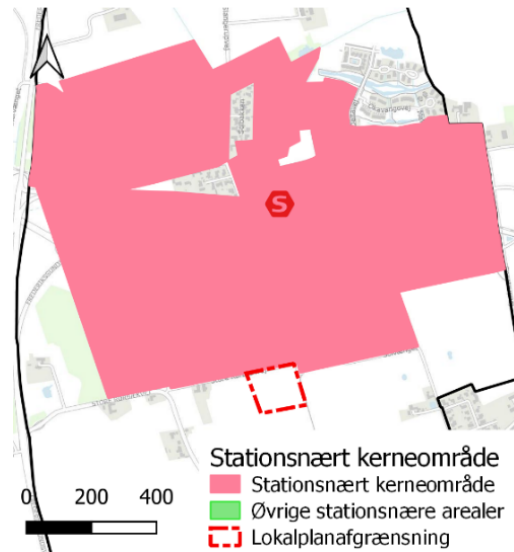
Området er omfattet af Spildevandsplanen og skal separatkloakeres. Læs mere om Spildevandsplanen på kommunens hjemmeside www.frederikssund.dk.

Fingerplanen

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

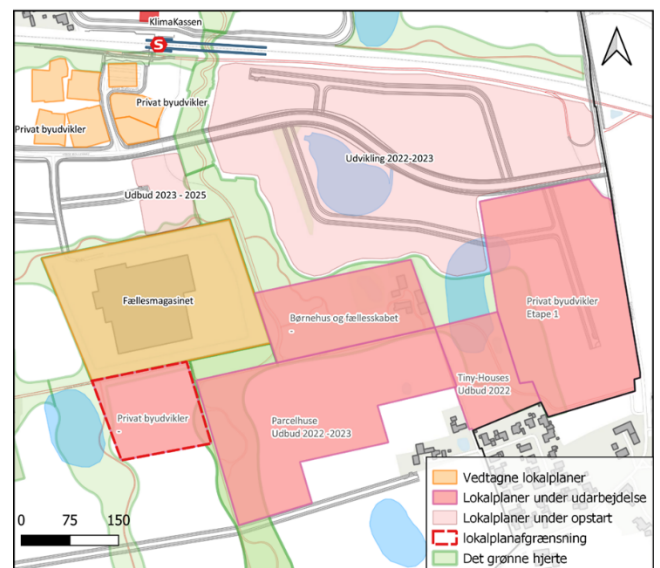
Udviklingen af byområdet sker på grundlag af Udviklingsplanen for den nye by Vinge, Udviklingsplan 2021 – fremtidens Vinge.

Planområdet indgår i en samlet større udvikling af det sydøstlige Vinge, hvor byudviklingen foregår som et sammenhængende træk, der udstråler fra Vinge Station og i sydlig retning og som bindes sammen af en løbende udbygning af infrastrukturen og skabelsen af en sammenhængende grøn struktur - det "grønne hjerte"- som løber gennem Vinge fra nord til syd.



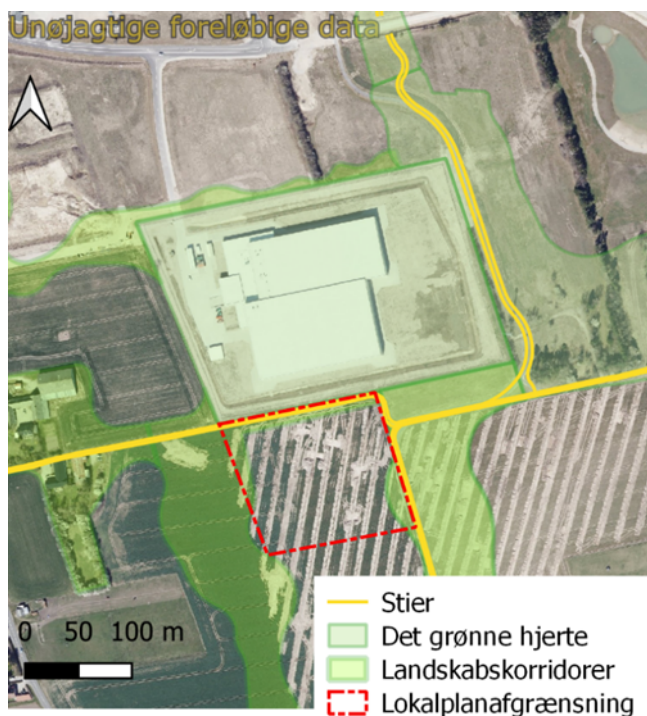
Det stationsnære kerneområde i det centrale Vinge. Lokalplanområdet er markeret med en rød stiplede linje. (KP 2021-2033).

Området syd for banen omfatter primært arealer med høj udnyttelse, der supporteres af arealer med en mere ekstensiv udnyttelse, som rummer understøttende service og rekreative funktioner i det grønne hjerte.



Oversigt over den forestående større sammenhængende udvikling i den sydøstlige del af Vinge.

Det aktuelle planområde ligger lige uden for det stationsnære kerneområde og udlægges til - tæt/lav-boliger i 2 etager og etageboliger i 3 etager. Den samlede bebyggelse kommer til at omfatte 10.000 m² boligareal. Boligerne vil blive placeret i umiddelbar nærhed af den etablerede statslige institution "Fællesmagasinet" mod nord, beliggende i byzone. Fællesmagasinet og planområdet forbindes af det grønne hjerte, herunder den eksisterende stiforbindelse.



Det grønne hjerte og den eksisterende sti forbinder den etablerede statslige institution "Fællesmagasinet og planområdet.

Med den forestående større udvikling i den sydøstlige del af Vinge, vil lokalplanområdet således blive en del af et sammenhængende byområde.

Lokalplanen vurderes på det grundlag at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

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 §12forbud 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

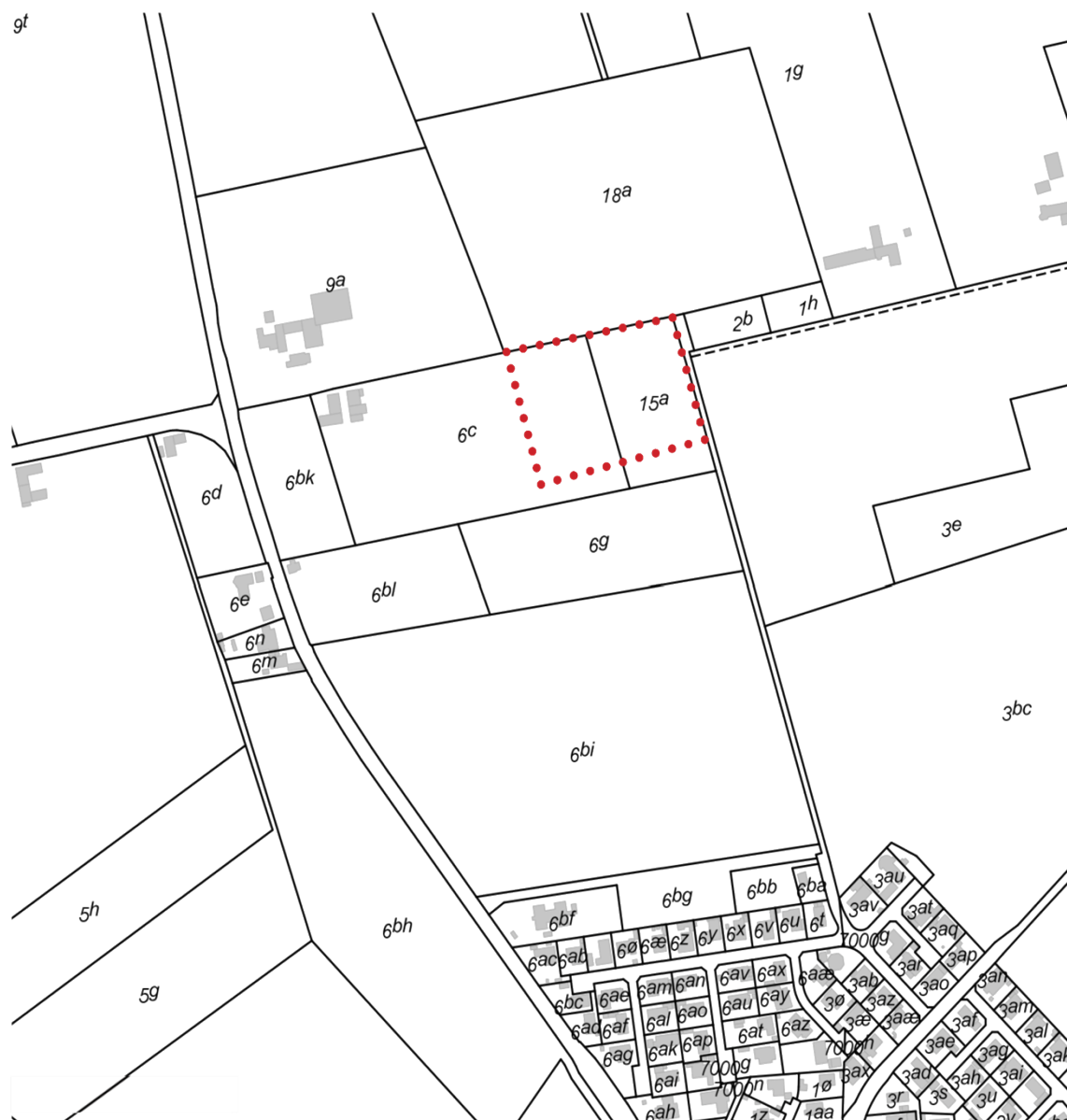
Lokalplan 145 – Boliger i det sydlige Vinge er udarbejdet parallelt med kommuneplantillæg 005 – Boliger i Vinge Syd.

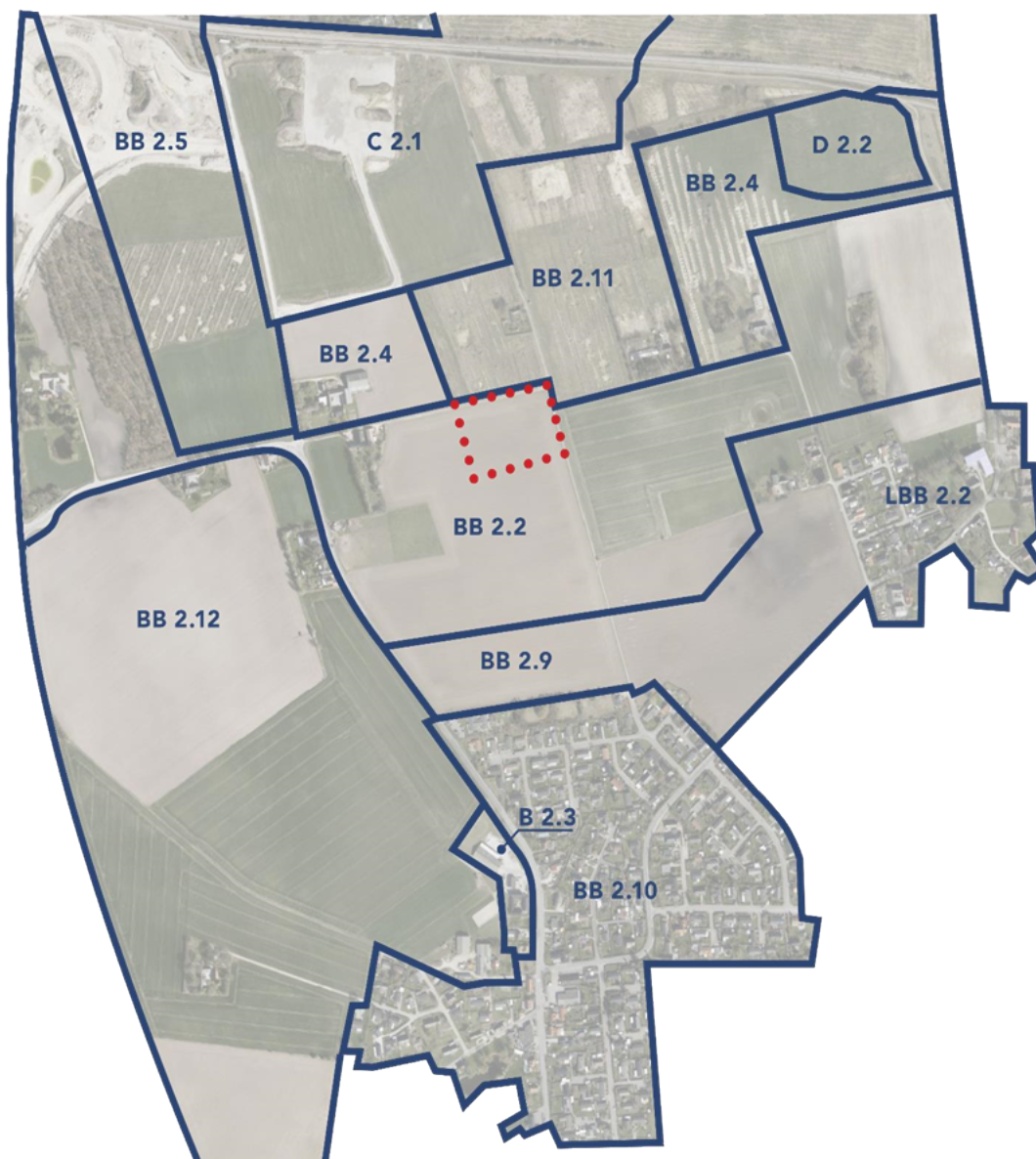
VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 31. august 2022 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning, Borgmester /
Torben Kjærgaard, Kommunaldirektør

Kortbilag





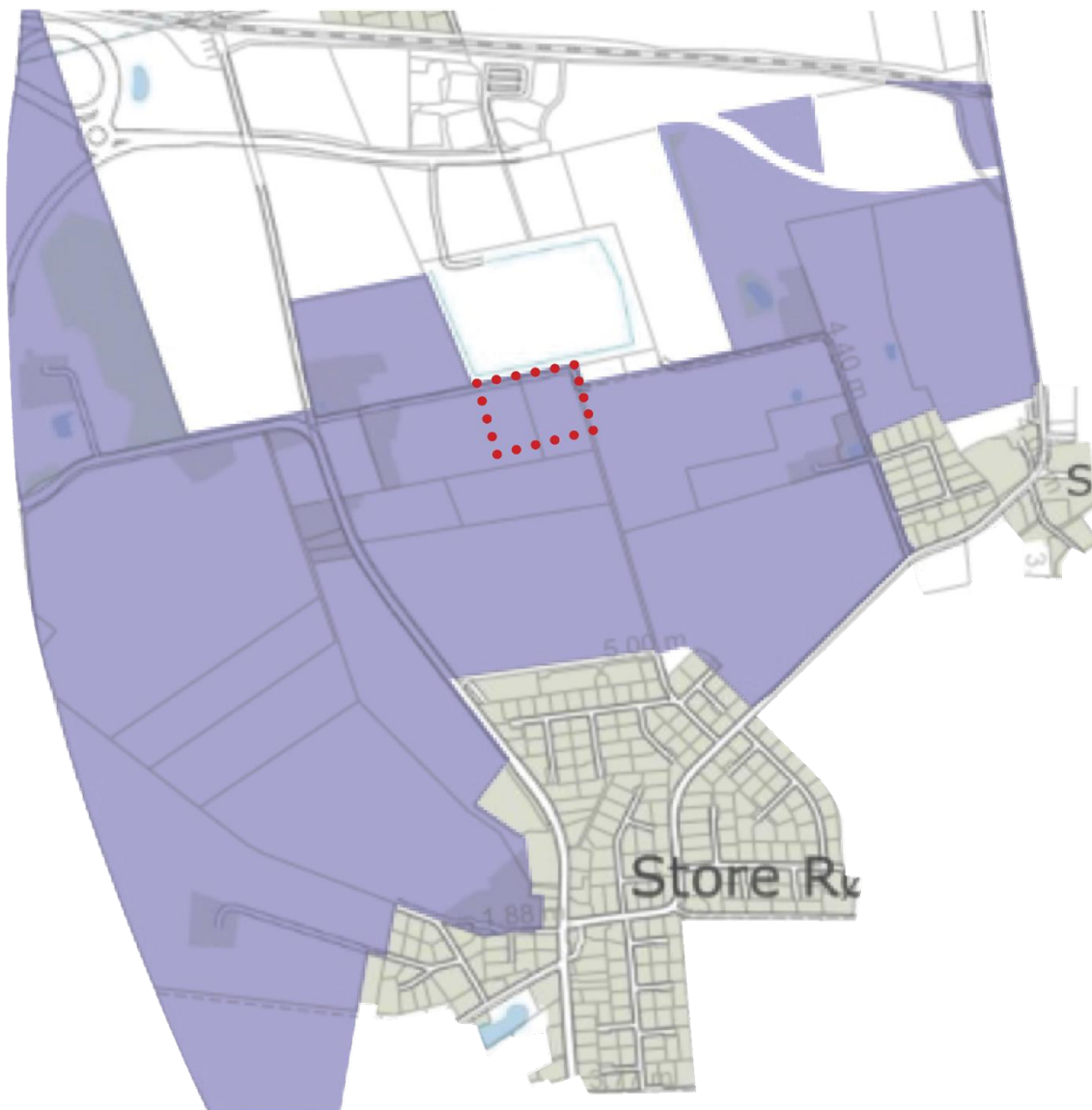
KORTBILAG 2

SIGNATURFORKLARING

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

Skala 1:10.000



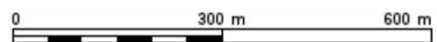


KORTBILAG 3

SIGNATURFORKLARING

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

Skala 1:10.000



Bekendtgørelse af forslag til kommuneplantillæg 005 for boliger i Engkvarteret i Vinge

DATO FOR BEKENDTGØRELSEN ER DEN 5. DECEMBER 2022.

Bekendtgørelsen omfatter offentliggørelsen af kommuneplantillægget, samt afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering. Forslaget til kommuneplantillægget var i høring fra den 19. september 2022 til den 24. oktober 2022. Det er efterfølgende blevet besluttet at sende planforslagene i supplerende høring, da der foreligger et revideret udkast til en udbygningsaftale. Den reviderede udbygningsaftale offentliggøres også - jf. Planlovens § 21b stk. 4. Ved den supplerende høring er der ikke foretaget ændringer i forslaget til kommunetillægget. Hørings svar der allerede er indgivet medtages i den videre politiske proces.

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

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.

Udbygningsaftale

På opfordring fra ejeren af lokalplanområdet er der blevet udarbejdet et forslag til en udbygningsaftale, hvor formålet er at få anlagt en ny vej, en svingbane på St. Rørbækvej og en sti. Anlæggene vil give grundejeren mulighed for at forbinde det kommende boligområde (lokalplanområde 145) med Store Rørbækvej. Og kommunen vil med den nye vej få mulighed for at tilgå nogle nye kommunale udstykninger mod øst.

HØRINGSSVAR

Har du bemærkninger til planforslagene, skal du sende dem til Frederikssund Kommune ved en af følgende muligheder:

- Hjemmeside: Gå til vores høringsmodel: Høringer - Politikker-og-budget. Find "Høring af forslag til lokalplan 145 for boliger i Engkvarteret i Vinge og det tilhørende kommuneplantillæg 005". Nederst på den side kan du afgive dit høringssvar ved at benytte linket "Opret nyt høringssvar"
- Send brev til: Frederikssund Kommune, By og Landskab, Planteamet, Torvet 2, 3600 Frederikssund

Forslagene er offentligt fremlagt i perioden fra den **5. december 2022 til den 9. januar 2023**. Kommunen skal have modtaget dit høringssvar indenfor den periode.

BEHANDLING AF PERSONOPLYSNINGER

Alle skriftlige høringssvar vil indgå i den videre behandling af forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg. Vi gør opmærksom på, at i forbindelse med den politiske behandling bliver dit svar i sin fulde længde offentliggjort på kommunens hjemmeside som et bilag til sagen. Desuden offentliggøres en hvidbog med en sammenfatning af alle indkomne høringssvar med afsenderens navn og adresse. Oplysninger om navn og adresse er nødvendige for identifikation af afsender og i behandlingen af høringssvarene.

Behandlingen af dine personoplysninger sker på baggrund af artikel 6, stk. 1, litra e i persondatalovgivningen da denne behandling er nødvendig af hensyn til udførelsen af den offentlige høringsfase i samfundets interesse og henhører under offentlig myndighedsudøvelse.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at gøre opmærksom på beskyttelsen ved indsendelse af dit høringssvar via e-mail eller almindelig post.

RETSVIRKNING

Ved offentliggørelsen får forslagene midlertidig retsvirkning, som betyder, at området der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af det endelige tillæg, inden det er endeligt vedtaget. Retsvirkningerne fremgår af forslagene.

MILJØVURDERING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 973 af 25/06/2020), skal Frederikssund Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en vurdering efter § 8, stk. 2, af, om hvorvidt planen kan få, eller kan forventes at få, væsentlig indvirkning på miljøet. Frederikssund Kommune har foretaget en vurdering (miljøscreening) af planerne i henhold til § 8, stk. 2, da planerne omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

SCREENINGSAFGØRELSE

Kommunen har truffet en afgørelse om, at planerne ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planerne ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet.

Afgørelsen er bl.a. baseret på vurdering af:

- Lokalplanområdet 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 lokalplanområdet, og der er ikke registreret forekomst af nogen fredede eller beskyttede arter, jf. Habitatdirektivet.
- Lokalplanområdet 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.
- Der sikres en ca. 13 m. bred spredningskorridor mod nord.
- Lokalplanområdet 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.

Læs miljøscreening og afgørelse på kommunens hjemmeside.

KLAGEVEJLEDNING

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om, at der ikke skal laves miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet.

Klagen skal indgives inden 4 uger fra den dag forslaget annonceres på kommunens hjemmeside. Det vil sige 4 uger fra den **5. december 2022**. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du klager via Klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk.
Du logger på Klageportalen med NEM-ID.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Frederikssund kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget på Nævnens Hus hjemmeside.