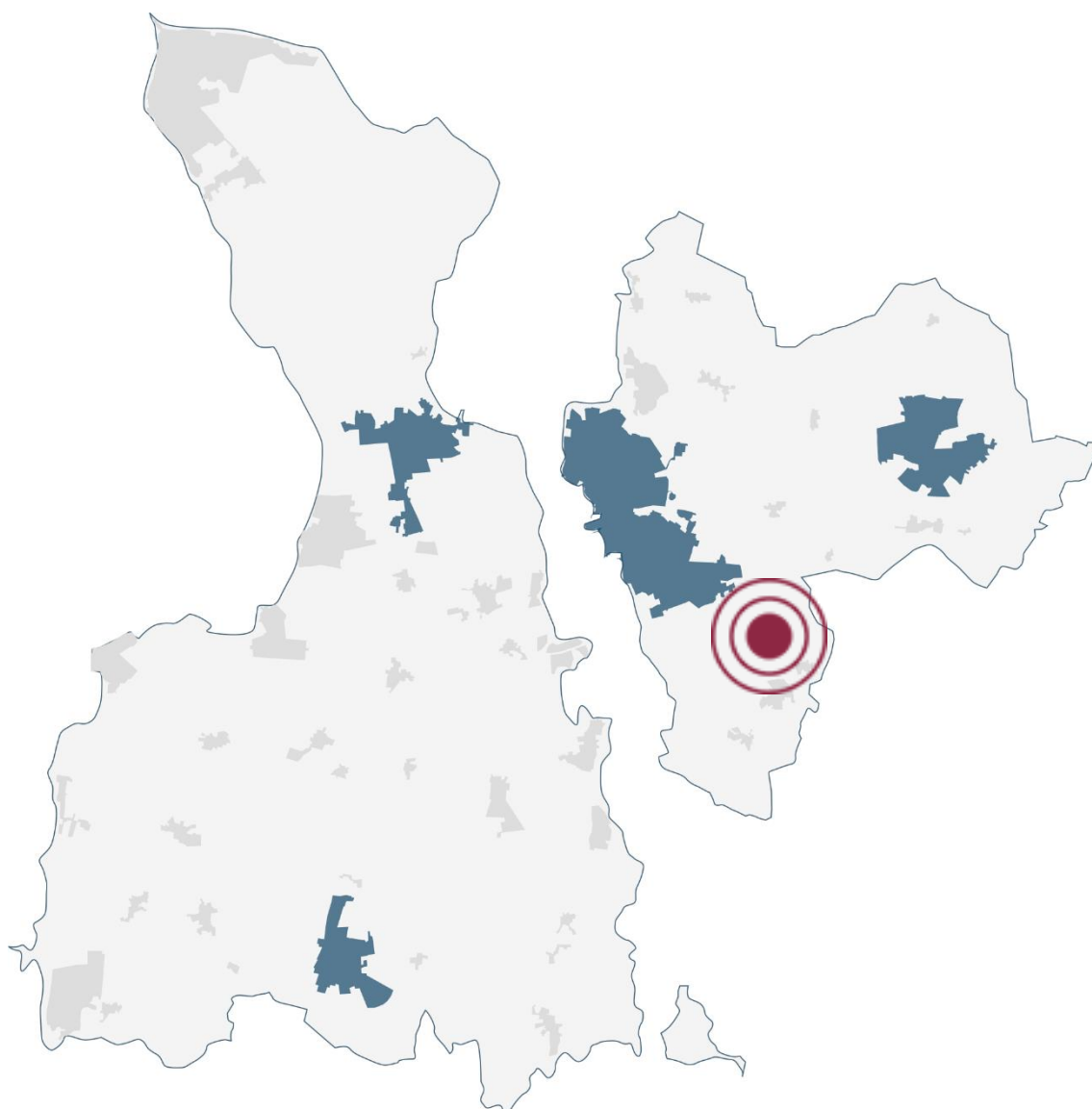


TILLÆG 001 TIL KOMMUNEPLAN 2021

HØRER TIL LOKALPLAN 152 'BOLIGOMRÅDE VED
MEKONGVEJ I DELTAKVARTERET, VINGE'

VEDTAGET



FREDERIKSSUND
KOMMUNE



Indhold

Redegørelse

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET	3
FORMÅLET MED KOMMUNEPLANTILLÆGGET.....	3
BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD	3
KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD	3
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	3

Bestemmelser

PLANNAVN	6
PLANDISTRIKT	6
RAMMENAVN	6
GENEREL ANVENDELSE	6
SPECIFIK ANVENDELSE	6
FREMTIDIG ZONESTATUS	6
ZONESTATUS	6
BEBYGGELSESPROCENT	6
MAKSIMALT ANTAL ETAGER	6
MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE	6
RAMMETEKSTER	6
NOTAT	6

Kortbilag 1 – Eksisterende rammer

Kortbilag 2 – Nye rammer

Redegørelse

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Plan- og Miljøudvalget har, som en del af den igangværende udbygning af Vinge besluttet, at udarbejde et lokalplanforslag, som åbner mulighed for at opføre ny boligbebyggelse i Deltakvarteret. Konkret skal planlægningen muliggøre etageboliger, evt. kombineret med tæt-lav bebyggelse.

Planområdet ligger mellem Mekongvej og Deltavej og er et af de sidste arealer i Deltakvarteret, der ikke er planlagt. Den nye bebyggelse vil ligge som en naturlig forlængelse af kvarterets eksisterende villabebyggelse mod nord og den planlagte bebyggelse mellem Tvinsmosen og Deltavej, som snart har byggestart.

FORMÅLET MED KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Formålet med kommuneplantillægget er at udlægge et nyt rammeområde, der muliggør boligbebyggelse, der er én etage højere end det, som den nuværende kommuneplanramme muliggør.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet i Vinge ligger i den sydøstlige del af kommunen, ca. 1,5 kilometer sydøst for Frederikssund By.

Området har et samlet areal på ca. 1,1 ha og omfatter matrikelnumrene 5r, del af 3dn og del af vejlitra 7000m, Snostrup By, Snostrup.

Eksisterende forhold

Området er kommunalt ejet og har indtil for få år siden været dyrket som landbrugsjord. Det fremtræder derfor med sparsom beplantning, primært i form af vildtvoksende græsarter og blomster.

Området er omfattet af kommuneplanramme B 2.1 'Nord for Dalvejen'. Området er udlagt til boligformål med bebyggelse i op til 4 etager/14 m. Afgrænsningen af de eksisterende rammeområder ses på kortbilag 1.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav bebyggelse. Rammen benævnes 'B 2.4 – Mellem Deltavej og Mekongvej'. Bebyggelsesprocenten

fastsættes til 70 med mulighed for bebyggelse i op til 5 etager/18 m.

Afgrænsningen af det nye rammeområde er vist på kortbilag 2.

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. 1383 af 26. november 2016 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.

Planområdet ligger 3 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde - Natura 2000 område nr. 136 'Roskilde Fjord'. Størstedelen af planområdet har indtil for få år siden været intensivt dyrket landbrugsjord og rummer ikke biotoper til beskyttede arter. Tilsvarende er der ingen beskyttede naturtyper inden for planområdet.

Planområdet omfatter imidlertid en del af den sydlige spredningskorridor i Deltakvarteret. Spredningskorridorerne er en del af den grønne struktur, der er fastlagt i Naturplanen for Vinge. Korridorerne 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. Tvinsmosen og de tilstødende arealer er bl.a. yngle- og rasteområde for spidssnudet frø, der er beskyttet iht. Habitatdirektivet. Af hensyn til korridorens funktionalitet er denne udlagt med en bredde på ca. 30 m.

Planernes regulering af det fælles opholdsareal i og op mod spredningskorridoren har til formål at sikre, at disse indrettes og driftes naturvenligt, så de kan understøtte rasteområder for beskyttede arter. Konkret gælder der, at der i spredningskorridorer ikke må etableres anlæg mv., som kan forhindre padders vandring. Dette har bl.a. betydning for udformning af regnvandsbassiner og vejanlæg.

Den del af opholdsarealet, der ligger uden for spredningskorridoren, anlægges tillige naturvenligt med en varieret og artsrig beplantning i flere lag. Dette med henblik på at fremme biodiversitet og understøtte korridorens biologiske funktionalitet. Opholdsarealet vil på denne måde skabe en harmonisk og robust overgang mellem det nye boligområde og det tilstødende naturområde.

Det gør sig endvidere gældende, at planområdets kommende bebyggelse ikke må udskygge de eksisterende regnvandsbassiner nord herfor, da disse skal kunne fungere, som yngleområde for spidssnudet frø. Med afsæt i tidligere skyggestudier for naboarealer er det vurderet, at realiseringen af ny bebyggelse ikke vil udgøre en væsentlig skyggevirkning af de eksisterende bassiner. Dette skal desuden eftervises med skyggediagrammer for de konkrete byggeprojekter.

Samlet vurderes det, at kommuneplantillægget ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, medfører beskadigelse/-ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. Herudover vurderes det, at bebyggelsens øgede højde ikke vil have væsentlig indvirkning på spredningskorridoren bl.a. i form af skyggevirkning.

Vandområdeplaner

Frederikssund Kommune er omfattet af de gældende vandområdeplaner 2015 - 2021 for vandområdedistrikt II – Sjælland samt forslag til de nye vandområdeplaner 2021-2027.

Hver vandplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand. Vandplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Indsatsen i den kommende planperiode (2021-2027) omfatter et indsatsprogram for forbedring af de fysiske forhold i vandløbene, herunder Sillebro Å i den nordlige del af Vinge.

For Byrådets fysiske planlægning gælder, at denne ikke må medføre forringelse af tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanen eller forhindre opfyldelse af de fastlagte miljømål i vandområdeplanen.

Planområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), i indvindingsopland og er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Der må således ikke nedsives ikke rensat vand fra tage eller veje og parkeringspladser mv. til grundvandet, hvorfor overflader og belægninger skal være tætte.

Jævnfør tillæg til spildevandsplanen af 3. marts 2015 skal overfladevand fra planområdet ikke nedsives, men forsinkes inden det ledes til bassin B303, hvor det renses inden udledning til recipient.

Kommuneplantillægget forringer eller forhindrer ikke de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanen.

Spildevandsplan

Planområdet skal separatkloakeres og spildevandet afledes til Frederikssund Renseanlæg.

Planområdet er omfattet af tillæg til spildevandsplanen af 3. marts 2015. Tillægget er udarbejdet for Deltakvarteret med det mål, at regnvandshåndteringen skal foregå på en måde, som både gavner miljøet og samtidig er klimasikret og tilfører en rekreativ værdi.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med spildevandsplanen og de overordnede principper for regnvandshåndteringen i Vinge.

Fingerplanen

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er planområdet beliggende inden for byfingeren (Frederikssundsfingeren) i det ydre storbyområde. Fingerplanen udlægger området til byudvikling i tilknytning til Vinge Station. De stationsnære områder skal gerne have en høj udnyttelse med god tilgængelighed. Dette med henblik på at fremme forholdene for bløde trafikanter og den kollektive trafik.

Planområdet udlægges til boligformål med en bebyggelsesprocent på 70 - altså en høj udnyttelsesgrad. Kommuneplantillægget vurderes dermed at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplanens byudviklingsstrategi og temaer

Kommuneplantillægget skal forholde sig til gældende kommuneplan. Der er tjekket for overensstemmelse med kommuneplanen. I de nedenstående behandles de temaer fra kommuneplanen der berøres.

Byudviklingsstrategi

Planområdet ligger inden for det regionale center, som byudviklingsstrategien udpeger for Frederikssund og Vinge. Kommuneplantillægget for ny boligbebyggelse i området er således i overensstemmelse hermed.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Planområdet rummer arealer, der er omfattet af de bevaringsinteresser, der er knyttet til omgivelserne omkring Snostrup Kirke. Kirken ligger ca. 800 m syd for planområdet.

Kirkeomgivelserne er et udtryk for et landskab med kulturhistorisk bevaringsværdi, hvor de oprindelige træk søges bevaret. Planområdets placering i den centrale del af Vinge betyder, at området og Snostrup Kirke er adskilt af banen og - på sigt - de tætte centrale dele af Vinge, hvor der punktvis kan opføres bebyggelse i op til 10 etager. Derudover ligger området overvejende i kote 10-12 (DVR90), mens Snostrup Kirke ligger i kote 20.

Kommuneplantillæggets nye ramme, der muliggør at den nuværende bygningskala hæves fra 4 etager/14 m til 5 etager/18 m vurderes dermed ikke at have en væsentlig indvirkning på oplevelsen af landskabet omkring Snostrup Kirke samt udsigten til og fra kirken.

Skovrejsning

Planen omfatter et areal, hvor skovrejsning er uønsket. Planen giver ikke mulighed for træbeplantning, der på sigt kan opnå karakter af skov, og vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Oversvømmelser/erosion

Den konkrete planlægning af området skal tage hensyn til, at hovedparten af området er udpeget med arealer, der kan blive udsat for oversvømmelse – såkaldte bluespots. Derfor omfatter planlægningen bl.a. minimums sokkelkoter for ny bebyggelse, krav om anlæg til forsinkelse af regnvand samt indtænkning af strømningsveje for dette.

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Kommuneplanrammer

Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme – B 2.4 - til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav bebyggelse. Rammen benævnes 'Mellem Deltavej og Mekongvej' og afgrænsningen ses på kortbilag 2. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 70 med mulighed for bebyggelse i op til 5 etager/18 m.

Den nye ramme udlægges for at muliggøre Lokalplan 152 'Boligområde ved Mekongvej i Deltakvarteret, Vinge'.

Ved endelig vedtagelse af dette kommuneplantillæg sker en delvis aflysning af kommuneplanramme B 2.1 'Nord for Dalvejen' for det område der vedrører kommuneplantillægget og afgrænsningen af B 2.1 justeres i overensstemmelse hermed.

Med vedtagelsen af kommuneplantillæg 001 er Lokalplan 152 dermed i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Miljøvurdering

Da kommuneplantillægget 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. 1976 af 27/10/2021) § 8, stk. 2.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at kommuneplantillægget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Afgørelsen begrundes med:

- At planen ikke påvirker kystlandskab, Natura 2000 områder, drikkevandsinteresser og kulturarv.
- At planen understøtter den biologiske funktionalitet i Deltakvarterets sydlige spredningskorridor.
- At støjgrænseværdier ift. trafik sikres overholdt.
- At planen ikke giver anledning til klimapåvirkninger ift. regnvand ligesom planlægningen understøtter forebyggende klimatiltag.

Bestemmelser

Med dette kommuneplantillæg defineres en del af rammeområde B 2.1 'Nord for Dalvejen' som et nyt rammeområde B 2.4 'Mellem Deltavej og Mekongvej'. Området omfatter matrikelnumrene 5r, del af 3dn og del af vejlitra 7000m, Snostrup By, Snostrup.

Eksisterende rammeområder ses på kortbilag 1, mens nye rammeområder ses på kortbilag 2.

Områdets rammebestemmelser fastlægges til følgende:

PLANNAVN

Boligområde ved Mekongvej i Deltakvarteret, Vinge.

PLANDISTRIKT

2

RAMMENAVN

B 2.4 'Mellem Deltavej og Mekongvej'.

GENEREL ANVENDELSE

Boligområde

SPECIFIK ANVENDELSE

Boligområde

FREMTIDIG ZONESTATUS

Byzone

ZONESTATUS

Byzone og landzone

BEBYGGELSESPROCENT

70

MAKSIMALT ANTAL ETAGER

5

MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE

18 m

RAMMETEKSTER

Rammeområdets anvendelse fastlægges til etageboliger og tæt-lave boliger. Højest 1/3 af bebyggelsens 'fodaftryk' må være tæt-lav bebyggelse i området.

NOTAT

Området skal disponeres og beplantes under hensyntagen til Deltakvarterets sydlige

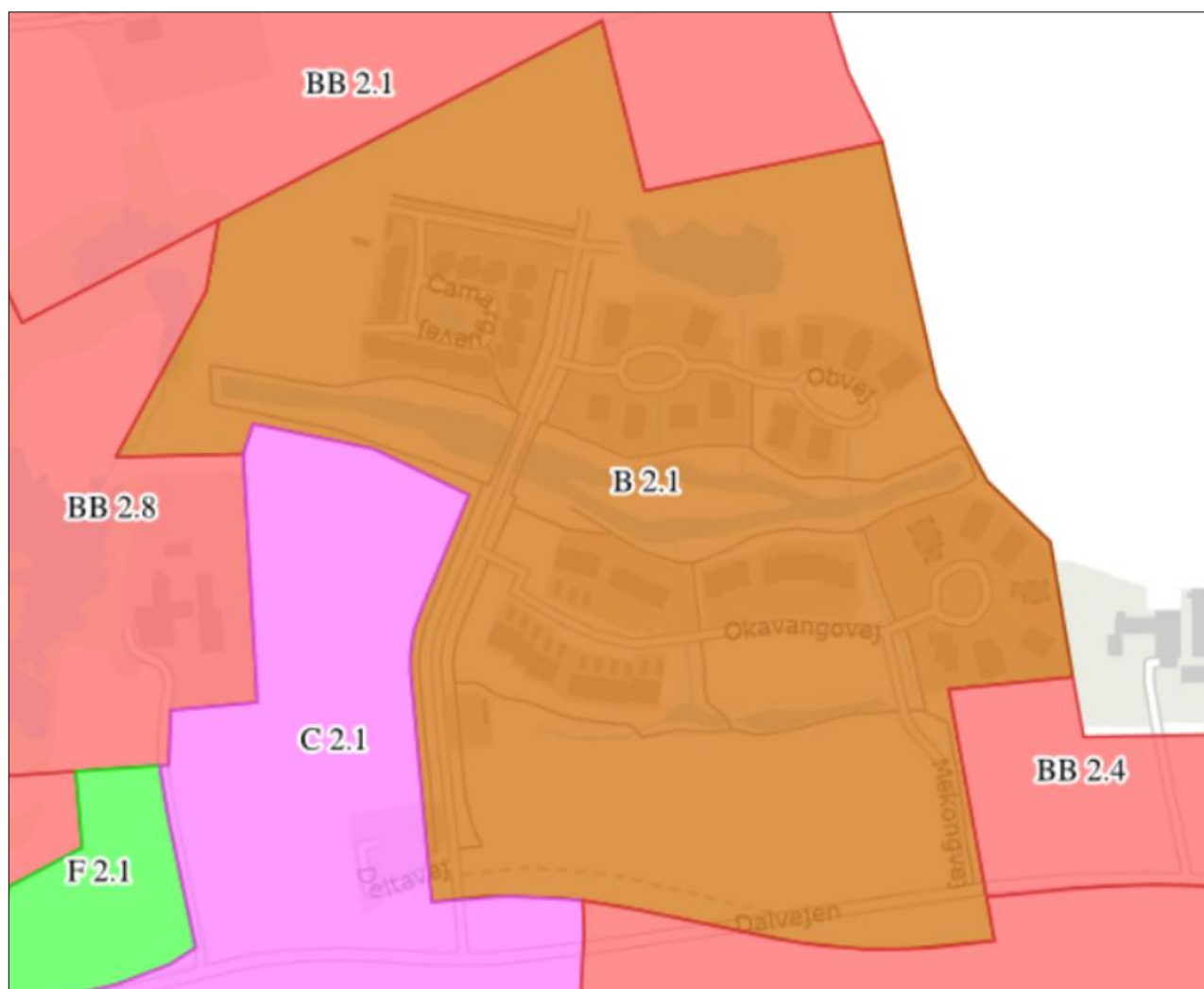
spredningskorridor. Dette med henblik på at bidrage til korridorens biologiske funktionalitet.

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd. Dato for vedtagelse er den 22. juni 2022 efter reglerne i planloven.

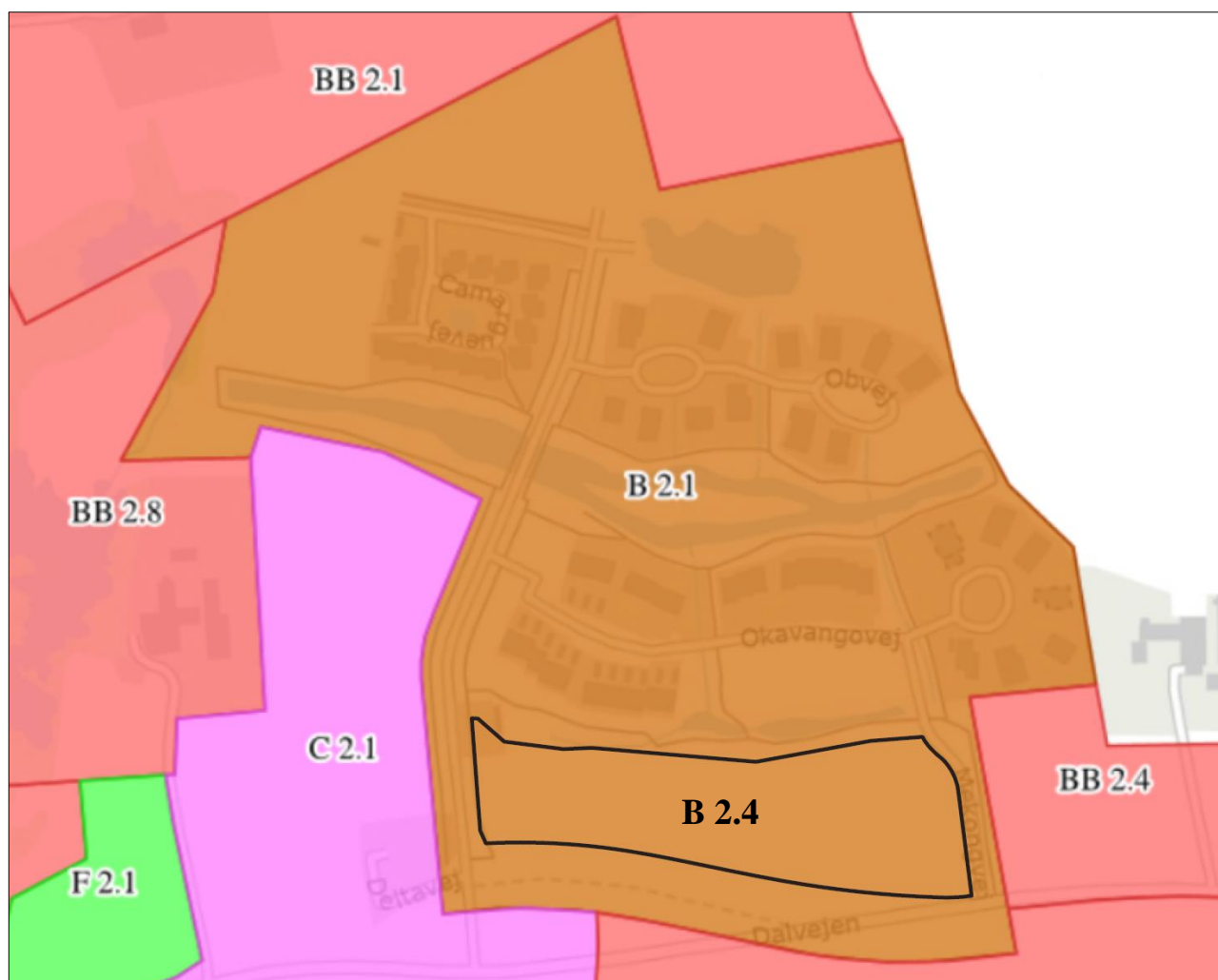
Tina Tving Stauning, Borgmester /
Torben Kjærgaard, Kommunaldirektør

Kortbilag 1 – Eksisterende rammer



Eksisterende afgrænsning af rammeområde B 2.1 'Nord for Dalvejen' i Kommuneplan 2021-2033.

Kortbilag 2 – Nye rammer



Ny afgrænsning af rammeområderne B 2.1 og B 2.4 i Kommuneplan 2021-2033.

Bekendtgørelse | Vedtaget

Dato for bekendtgørelsen er den 28.06 2022.

Byrådet har den 22.06 2022 endeligt vedtaget lokalplan 152 og tilhørende kommuneplantillæg 001 for boligområde ved Mekongvej i Vinge.

Lokalplan 152 har til formål at muliggøre etableringen af en karré-/randbebyggelse i 2-5 etager mod Dalvejen i Vinge. Planområdet skal fungere som en naturlig forlængelse af både Deltakvarterets eksisterende villabebyggelse mod nord og den planlagte bebyggelse mellem Tvinsmosen og Deltavej mod vest. Bebyggelsen skal udføres som etageboliger evt. kombineret med tæt-lav bebyggelse (højest 1/3 af bebyggelsen kan være tæt-lav). Der muliggøres endvidere fællesfunktioner i bebyggelsens stueetage, der kan medvirke til at skabe ramme om byliv og fællesskab. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maks. 70. Endelig sikrer planlægningen, at områdets friarealer og stiforbindelser indgår i kvarterets overordnede grønne struktur, og derudover sikrer planlægningen spredningskorridoren mod nord, der er en vigtig forbindelse for de bilag IV arter, der lever i tilknytning til Tvinsmosen.

Kommuneplantillæg 001 har til formål, at udlægge et nyt mindre rammeområde, der muliggør ny boligbebyggelse i op til 5 etager/18 m med en bebyggelsesprocent på 70 %.

Planforslagene har været fremlagt i offentlig høring i perioden 31. marts 2022 til 3. maj 2022. I forbindelse med den offentlige høring inviterede administrationen Deltakvarterets grundejerforening til informationsmøde omkring planforslagene den 4. april 2022. Kommunen inviterede under udarbejdelsen af planforslaget også til et for-dialogmøde d. 1. februar, hvor administrationen og Byrådet mødtes med interesserede borgere i området for at tale om det kommende planforslag og det mulige byggeri på arealet.

I høringsperioden er der modtaget 3 høringssvar fra hhv. Grundejerforeningen Deltakvarteret og 2 individuelle høringssvar fra naboer til planområdet. Høringssvarene omhandler bl.a. ønsket om lavere bygningshøjder, vindforhold, parkeringsforhold, hastighed på den interne fordelingsvej samt drift af de grønne fællesarealer.

Samlet set har høringen givet anledning til mindre tekniske præciseringer og suppleringer i planerne, men ikke større ændringer.

Se behandling af høringssvar i hvidbogen, som indgik i den politiske behandling af sagen.

Ved vedtagelse af lokalplan 152, ophæves lokalplan 065 for boliger nord for Dalvejen i Vinge delvist.

Når lokalplanen er offentlig bekendtgjort må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, med mindre der forinden er meddelt dispensation.

KLAGEVEJLEDNING

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du skal være opmærksom på, at det kun er retlige forhold, der kan påklages. Det vil sige, at du kan klage, hvis du for eksempel mener, at udformningen af lokalplanen ikke ligger indenfor Planlovens rammer.

Sådan klager du

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.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Frederikssund Kommune. Hvis Frederikssund Kommune fastholder afgørelsen, sender Frederikssund Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

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 Planklagenævnets hjemmeside.

Gebyr

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Du kan få mere information på Nævnenes Hus - www.naevneneshus.dk.