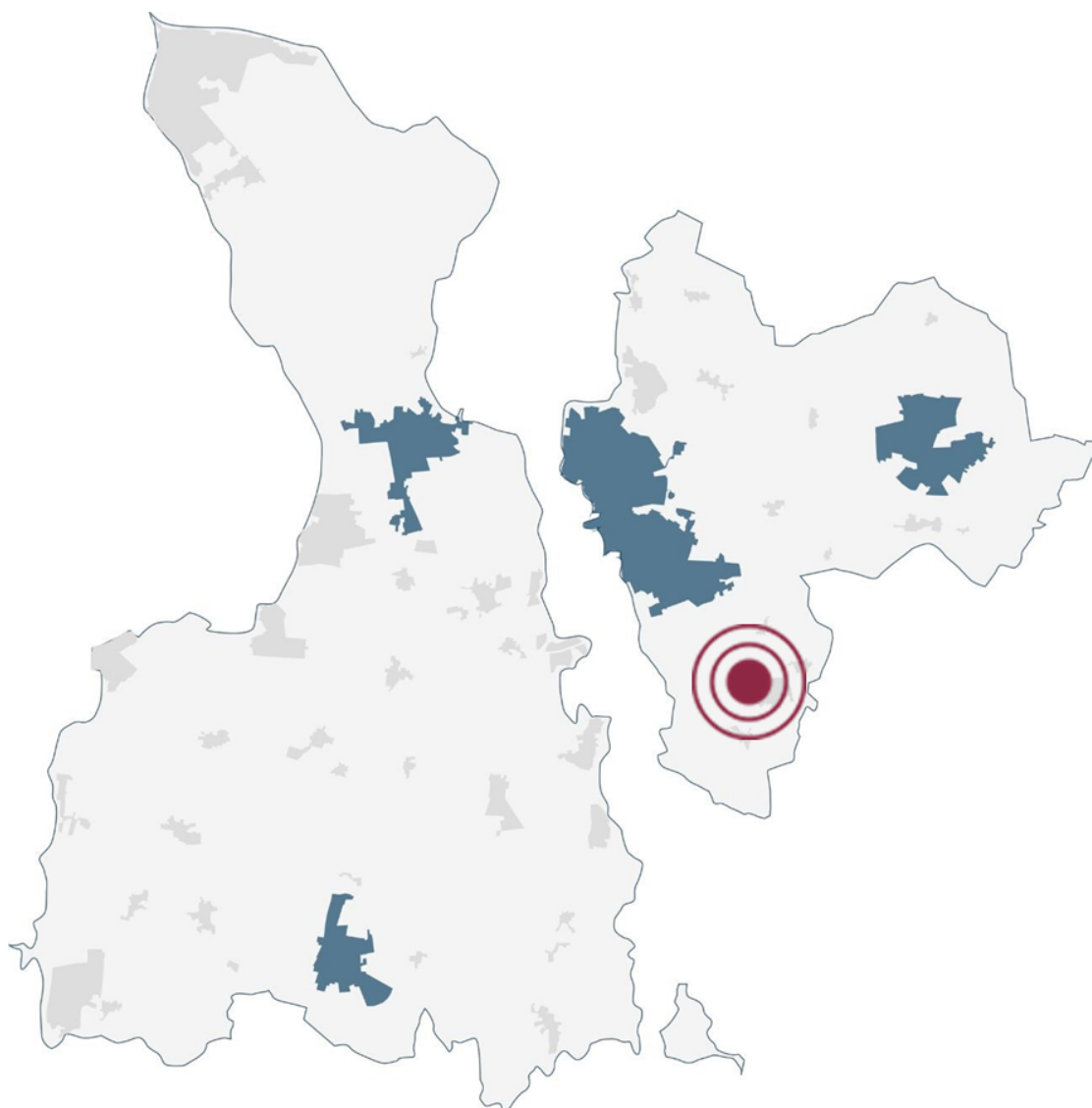


# TILLÆG 005 TIL KOMMUNEPLAN 2021-2033

Boliger i Engkvarteret i Vinge

VEDTAGET



# Indhold

## Redegørelse

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

## 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

## Kortbilag 1 - Situationsplan

## Kortbilag 2 - Rammeområder

## Kortbilag 3 - Rækkefølge

# Redegørelse

## BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning om at bygge boliger på et område 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.

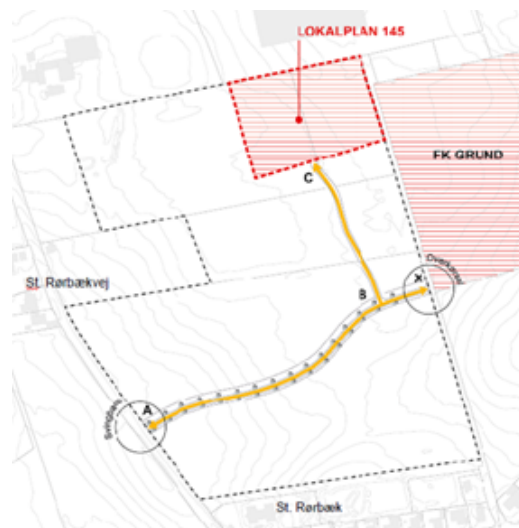
### Eksisterende forhold

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 infrastrukturanlæg, 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 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 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

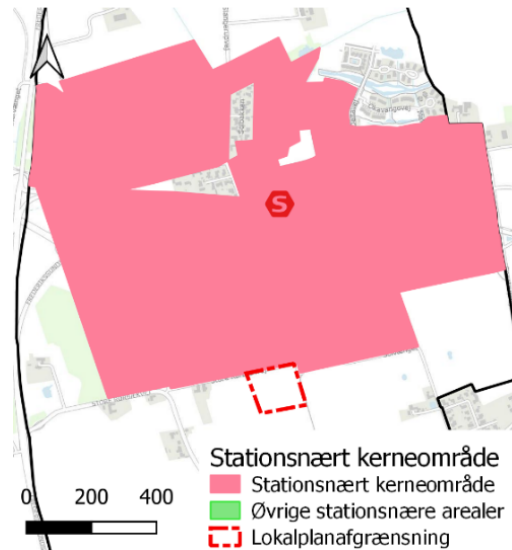
Området er omfattet af Spildevandsplanen og skal separatkloakeres. Læs mere om spildevandsplanen på [kommunens hjemmeside](#).

### 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.

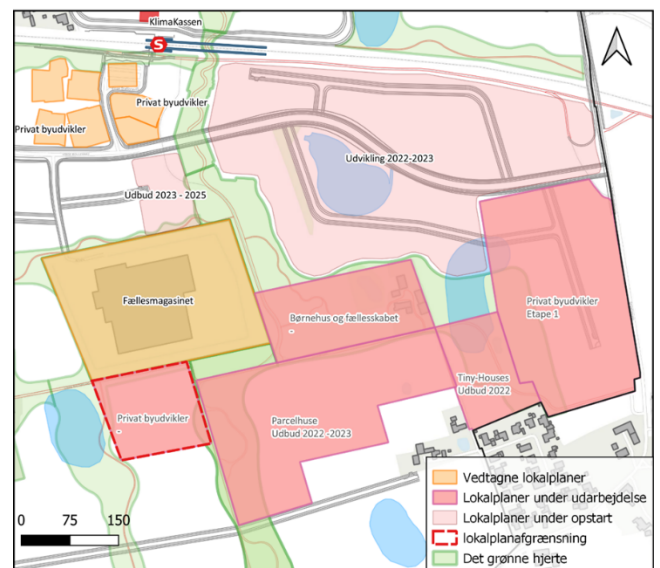
Udviklingen af byområdet sker på grundlag af Udviklingsplanen for den nye by Vinge, Udviklingsplan 2021 – fremtidens Vinge.

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.



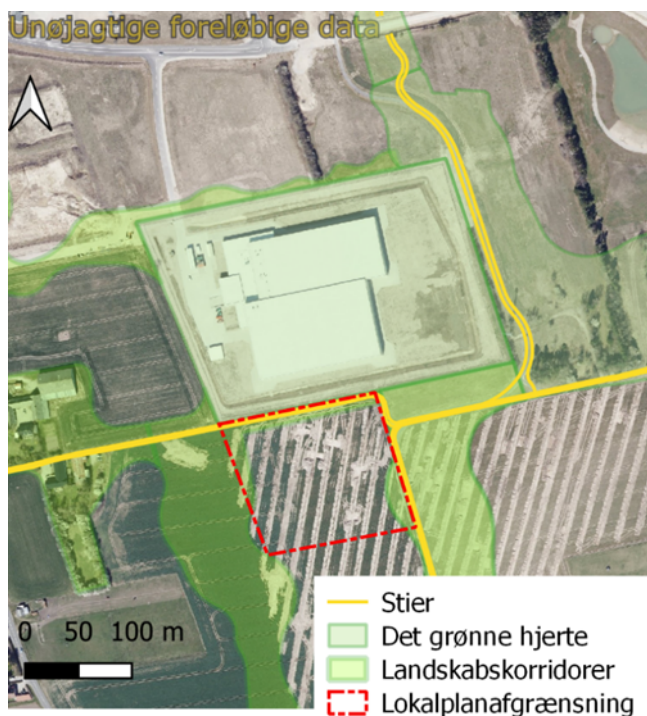
Det stationsnære kerneområde i det centrale Vinge. Lokalplanområdet er markeret med en rød stiplede linje. (KP 2021-2033).

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 m<sup>2</sup> boligareal. Boligerne vil blive placeret i umiddelbar nærhed af den etablerede statslige institution "Fællesmagasinet" mod nord, der ligger 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 blive en del af et sammenhængende byområde.

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

### Kommuneplanramme

Området er omfattet af kommuneplanramme BB 2.2, men udgør ikke det fulde rammeområde. Samtidig med dette tillæg, udarbejdes lokalplan 145.

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

### 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. 4 af 03/01/2023) § 8, stk. 2.

Kommunen har vurderet:

At kommuneplantillægget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og har derfor truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering. Begrundelsen for afgørelsen er følgende:

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

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

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

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

At det er sikret. At der etableres en ca. 13 m. bred spredningskorridor mod nord.

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

At omdannelsen fra intensivt dyrket markareal til boliger med en bæredygtig profil indebærer, at påvirkningerne forventes af være af mindre karakter.

# 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

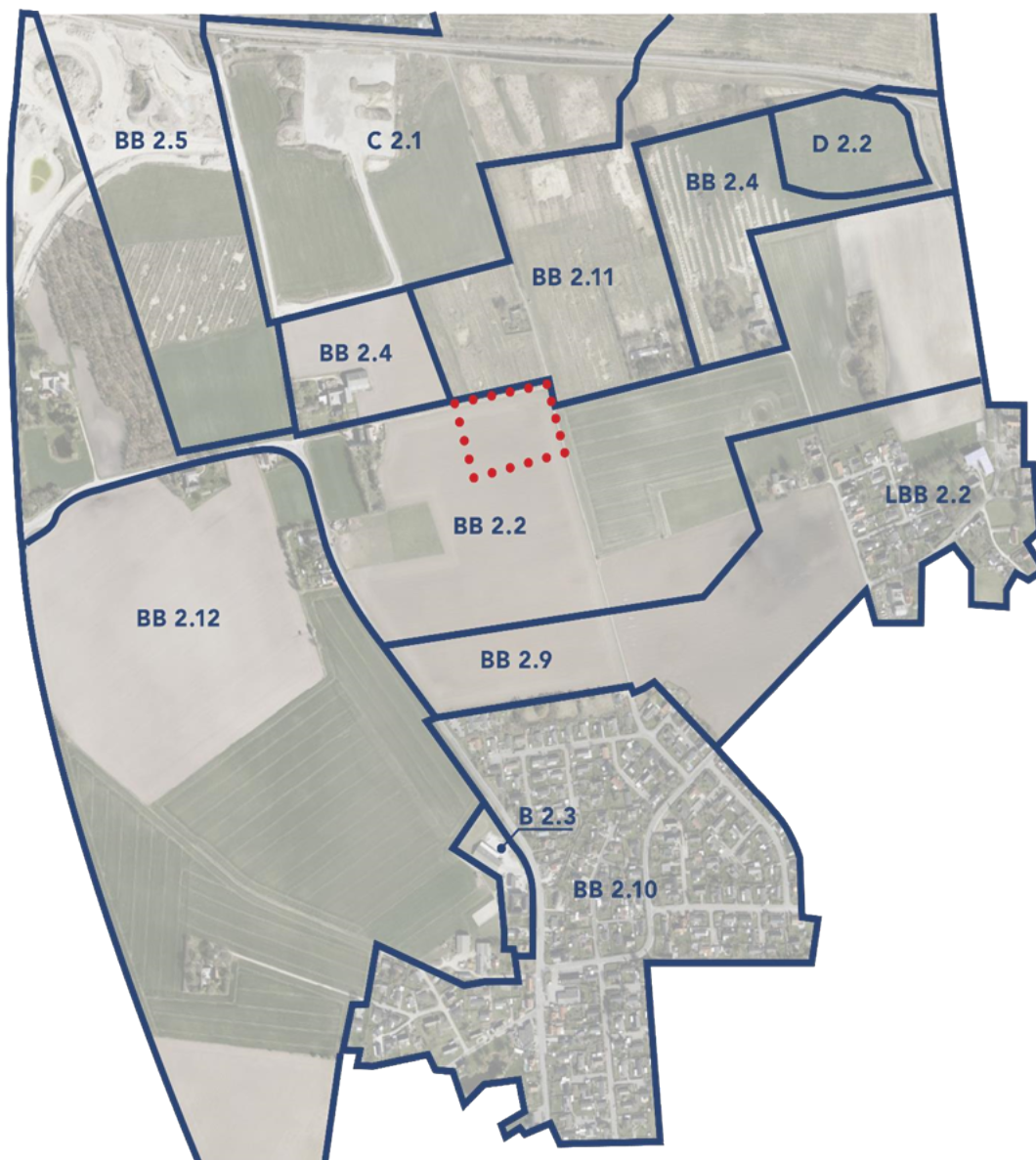
Lokalplan 145 – Boliger i det sydlige Vinge er udarbejdet parallelt med kommuneplantillæg 005 – Boliger i Vinge Syd.

## VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 1. marts 2023 efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning, Borgmester /  
Torben Kjærgaard, Kommunaldirektør





## KORTBILAG 2

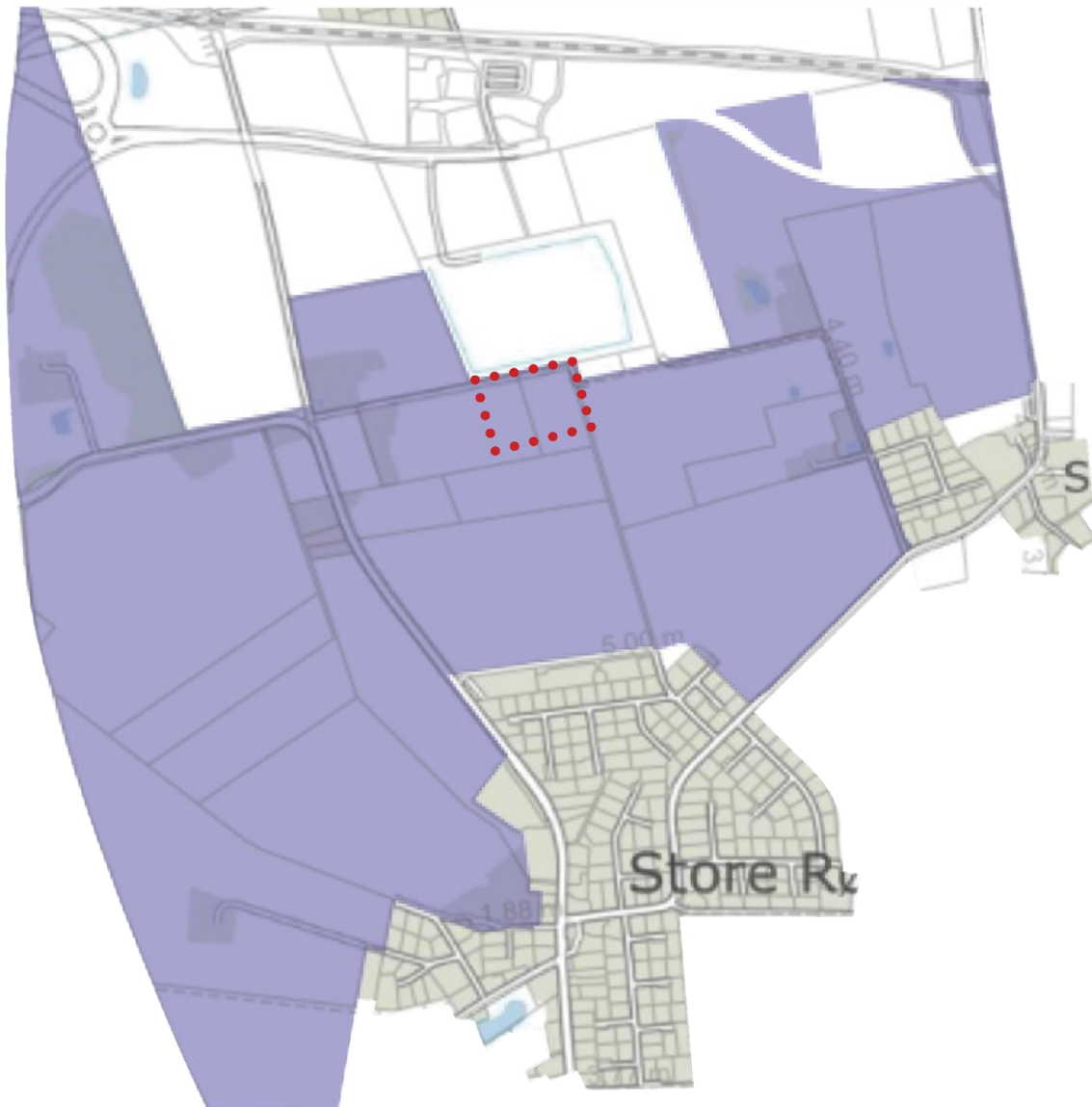
### SIGNATURFORKLARING

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

**Skala 1:10.000**





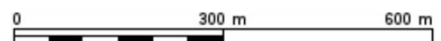


## KORTBILAG 3

### SIGNATURFORKLARING

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

**Skala 1:10.000**



## Bekendtgørelse / Vedtaget

Bekendtgjort den 17. april 2023

Byrådet har den 1. marts 2023 vedtaget lokalplan 145 og kommuneplantillæg 005 for boliger i Engkvarteret i Vinge og en udbygningsaftale. Udbygningsaftalen omfatter etablering af en adgangsvej. Det er vedtaget, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planerne.

Planforslagene var i høring i efteråret 2022. Det er efterfølgende blevet besluttet at sende planerne i en supplerende høring, da der foreligger et revideret udkast til en udbygningsaftale. Den reviderede udbygningsaftale var sideløbende med planforslagene i høring. Den supplerende høring resulterede ikke i, at der er foretaget ændringer i planmaterialet. Høringssvar indgik i den politiske proces.

### Kommuneplantillæg

Formålet med tillægget er at ophæve kommuneplanens rækkefølgebestemmelse for det pågældende område. Området er i Frederikssund Kommuneplan 2021-2033 beliggende indenfor et rækkefølgebeltet 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.

### Lokalplan

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at opføre et nyt varieret boligområde med op til 100 boligenheder, udformet som tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager og etagebebyggelse i op til 3 etager. Boligerne vil få form af rækkehuse og etageboliger placeret i grupper omkring et fælles friareal. I relation til bebyggelsen kan der opføres tekniske anlæg, sekundære bygninger og fælles opholdsarealer, f.eks. fælleshus, gæstebolig og vinterhave.

Der vil blive lagt vægt på mulighed for bevægelse igennem lokalplanområdet, samt koblingerne af stisystemerne i området, så boligerne bliver forankret i nærområdet, og i den overordnede plan for Vinge.

Beplantning fra de grønne områder trækkes med ind i bebyggelsen, så overgangen mellem det grønne og boligen vil komme til at fremstå som en naturlig overgang, og færdslen mellem den grønne kile og bebyggelsen kan foregå uhindret.

Området overføres med lokalplanen fra landzone til byzone.

### Udbygningsaftale

På opfordring fra ejeren af lokalplanområdet er der blevet udarbejdet en udbygningsaftale, hvor formålet er at få anlagt en ny vej, en svingbane på St. Rørbækvej og en sti. Anlægget 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

I høringsperioden er der modtaget 1 høringssvar. Høringssvaret omhandlede bebyggelsesprocenten, spørgsmål om vandafledning og trafikafvikling.

Høringen har ikke givet anledning til ændring i planerne. Hvidbogen indgik i den politiske behandling af sagen.

### 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 NemID eller MitID. 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, at klagen er blevet sendt videre.

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](http://www.naevneneshus.dk).